

**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  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Lipperoder Str. 8  
**59555 Lippstadt**

Datum: 23.01.2025  
Az.: 12 K 017/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück  
in 59590 Geseke, Calenhof 32**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.01.2025 ermittelt mit rd.

**204.000,- €.**

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

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	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
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Wohnhaus.....	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 .....	12
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 .....	15
3.3.1	Ehemalige Garage.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
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
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>20</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	21
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>23</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Wohnhaus (1 ½ -geschossig), das vermutlich zwei nicht abgeschlossene Wohnungen besitzt (ursprüngl. Baujahr 1949). Ferner existiert im Kellergeschoss eine ehemalige Garage, die nur noch als Nebengebäude (Lager) genutzt werden kann.

Objektadresse: Calenhof 32, 59590 Geseke

Grundbuchangaben: Grundbuch von Geseke Blatt 1772

Katasterangaben: Gemarkung Geseke, Flur 35, Flurst. 208

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Lipperoder Str. 8  
59555 Lippstadt

Auftrag vom 13.01.2025 und 08.04.2024

Eigentümer: -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 08.04.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 22.01.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 22.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 22.01.2025 u. 30.04.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige  
(Der Eigentümer war entgegen mehrfacher schriftlichen Terminvereinbarung bei den Ortsbesichtigungen nicht anwesend bzw. verwehrte den Zugang zur Innenbesichtigung, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen (straßenseitig) besichtigen konnte.)

#### 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. TIM-Online  
Bauakte Kreis Soest (3 Akten)  
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Geseke  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest  
Erkundigungen bei der Gelsenwasser Energienetze  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Geseke  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis Soest  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaft Kreis Soest  
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW  
Grundstücksmarktbericht 2024 für Kreis Soest  
Mietspiegel 2023 für Stadt Lippstadt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Geseke, ca. 21.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 13 km; Paderborn, ca. 21 km; Soest, ca. 30 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 1, ca. 1 km; B 55, ca. 13 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 6 km; A 33, ca. 17 km
Bahnhof:	HBf Geseke, ca. 500 m
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 12 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	zentraler Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 250 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 150 m entfernt; Kindergarten, ca. 300 m entfernt; Grundschule, ca. 600 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 750 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben vgl. a. Anlage 04:

Geseke Blatt 1772, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Geseke, Flur 35, Flurstück 208; Wirtschaftsart: Hof- u. Gebäudefläche; Lage: Calenhof 32; Größe: 494 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 15,7 x 32,3 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Sowohl der Hauptgarten als auch die Erschließung des Bewertungsgrundstücks sind nach Westen ausgerichtet
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; überwiegend eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich konnten keine Grundwasserschäden gesichtet werden
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 12.10.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Geseke Blatt 1772 ist folgende Eintragung vermerkt: - 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 Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 06.04.2024 beim Planungsamt Stadt Geseke.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 24.04.2024. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 29.04.2024. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 23.04.2024 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Anmerkung:	Der nicht eingemessene Anbau befindet sich direkt an der Grenze. Dieses ist zulässig, da das Bewertungsobjekt im Bereich einer geschlossenen Bebauung liegt.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auskunft eingeholt am 06.04.2024 beim Planungsamt Stadt Geseke.

### 2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte.

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:

Die in den Zeichnungen dargestellte Tanzschule ist nicht mehr existent. Die Räumlichkeiten im EG sollen als eigenständige Wohnung ausgebaut worden sein. Ein Antrag auf Nutzungsänderung hierüber liegt nicht vor.

Sowohl der Anbau als auch seine Aufstockung wurden bisher nicht eingemessen.

Die Garage kann aufgrund ihrer zu geringen Zufahrtsbreite (ca. 2,0 m) nicht mehr als Pkw-Garage genutzt werden.

### 2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 130 €/m<sup>2</sup>; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: II; Tiefe: bis 40 m;

Liegenschaftszinssatz:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 2,01 % (Abw: -2,42 - +5,93 %); objektspezifisch angepasster Wert: 1,6 %

Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 0,94 (Abw: 0,4 - 1,88); objektspezifisch angepasster Wert: 0,9 (gem. Grundstücksmarktbericht, s. Anlage 10)
Immobilienrichtwert:	Der Immobilienrichtwert beträgt 1.250 €/m <sup>2</sup> Wf., objektspezifisch angepasster Wert: 1.060 €/m <sup>2</sup> Wf. (jeweils ohne Garage)
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 25.04.2024 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 Wohnhaus mit Nebengebäude (ehemalige Garage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt vermutlich zwei Wohnungen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Stellplatz im Freien.

Anmerkung: Das Gebäude konnte weder von innen noch von der rückwärtigen Gebäudeseite besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von der Straße und auf Ausführungen der Bauakte.

### 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 Wohnhaus

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

Art des Gebäudes:	Wohnhaus , 1 ½ -geschossig, mit Anbau, freistehend, Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1949 (gem. Bauakte)
Historie:	Der eingeschossige Anbau entstand ca. 1964. Die Aufstockung des Anbaus entstand ca. 1978.
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Energieausweis:	k. A.
Energetischer Zustand:	k. A.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	Sichtmauerwerk, Grenzwand verputzt, Sockel aus Bruchstein

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	Fundamente aus Bruchstein
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Schwerbetonstein
Kellerinnenwände:	Schlackenstein
Außenwände:	Ziegelstein
Innenwände:	Mauerwerk
Geschoßdecken:	Massivdecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	k. A.
Geschoßtreppe:	k. A. ; einläufige, gerade Treppe
Bodentreppe:	k. A.
Anmerkung:	Angaben gem. Zeichnung

#### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff, Schiebeelemente, Dachflächenfenster; Fensterbänke innen k. A.; Fensterbänke außen aus Beton
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllungen und verglasten Seitenteilen mit Oberlicht

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gastherme (Brennwerttechnik von Fa. Benrath), 33 kW, Baujahr 2005
Warmwasserversorgung:	k. A.
Anmerkung:	Angaben gem. zuständigen Schornsteinfeger

### 3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	k. A.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 50 ° Dachneigung
Nebendächer:	Krüppelwalmdach, Schleppdachgauben, ca. 50 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf verschiefert

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

Besondere Bauteile:	Dachterrasse, 3 Dachgauben, Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen mit separatem Schornstein
Unterhaltsstau:	k. A. Augenscheinlich besitzt das Gebäude von außen einen leicht überdurchschnittlichen Unterhaltungsstau.
Bauschäden:	k. A. Augenscheinlich konnten von außen keine wesentlichen Bauschäden festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters normal.

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Waschküche, 3 weitere Kellerräume (ca. 96 m <sup>2</sup> Nf.)
Erdgeschoss:	Flur mit Treppe, Windfang, WC, Schlafzimmer, Abstellraum, Büro, Tanzsaal, Garderobe, D-WC, H-WC (ca. 143 m <sup>2</sup> Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Bad, Elternschlafzimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Dachterrasse (ca. 94 m <sup>2</sup> Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 237 m <sup>2</sup> Wf. / 96 m <sup>2</sup> Nf.
Anmerkung:	(Angaben gem. Zeichnungen)

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	k. A.
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich o. Holzkonstruktion mit Bodenbelag

### 3.2.2.8 Wohnung

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

#### 3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: s. Haus- bzw. Zugangstür

Innentüren: k. A.

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

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: k. A.

Sanitärinstallation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation  
k. A.

#### 3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: Kaminofen mit separatem Schornstein im DG

Inventar / Zubehör: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Inventar bzw. zu deren Eigentumsverhältnis keine Aussage gemacht werden.

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

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: ungünstiger Zuschnitt

Belichtung: gut bis befriedigend

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz

Sonstige Besonderheiten: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Ehemalige Garage

Funktion:	Lager
Bauart:	baujahrestypische Massivbauweise
Baujahr:	ca. 1949
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 3,00 x 6,00 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtor aus Holz
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Aufgrund des schmalen Garagentors von ca. 2,0 m Breite und einer entsprechend schmalen Rampe dürfte die Garage für heutige Pkws nicht mehr nutzbar sein. In Frage kommen hier evtl. Motorräder.

#### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung, Rampe (Betonverbundpflaster),
Garten:	geringfügige Gartenanlagen
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	k. A.
sonstige Bauwerke:	Geräteschuppen o.ä. (1-geschossig), ca. 3,30 x 2,50 m
Anmerkung:	Die Außenanlagen konnten nur von der Zugangsseite eingesehen werden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Calenhof 32 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geseke	1772	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geseke	35	208	494 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs.

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

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

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

##### Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

##### Ertragswertverfahren

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

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

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

## **Sachwertverfahren**

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

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

#### 4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Calenhof 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Geseke	1772	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Geseke	35	208

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025 mit rd.

**204.000,- €**

**in Worten: zweihundertviertausend Euro**

geschätzt.

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

Lippstadt, den 23. Januar 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 **Wohnhaus mit Nebengebäude** in **Geseke, Calenhof 32**

Flur **35** Flurstücksnummer **208**

Wertermittlungstichtag: **22.01.2025**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>b/a- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	130,00	494,00	100 %	64.220,00
Summe:				494,00		64.220,00

<b>Objektdaten</b>						
<b>Bewertungs- teibereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr (fiktiv)</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Gesamtfläche	Wohnhaus	443,00	237,00	1964	80	20
Gesamtfläche	ehemalige Garage	19,00	16,00	1949	60	10

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschafts- zinssatz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
Gesamtfläche	15.072,00	27,15	1,60	0,90

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	253,83 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-43,48 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>806,32 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>13,54</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>18,58</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	222.000,00 € (113 % vom Sachwert)
Sachwert:	196.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>204.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	22.01.2025

## 7 Verzeichnis der Anlagen

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



Ansicht von Westen (Foto vom 22.01.25)



Teilansicht von Westen (ehemalige Garage)

...



Teilansicht von Norden



Blick in Richtung Südwesten (Außenanlagen)

## Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragszeichnungen v. 1948, 1977

### 1 Wohnung im EG

1 .01	Tanzsaal, alt	9,08*5,34	*0,97	47,03 m <sup>2</sup>
1 .02	Tanzsaal, neu	27,0	*0,97	26,19 m <sup>2</sup>
1 .03	Garderobe	8,8	*0,97	8,54 m <sup>2</sup>
1 .04	Damen-WC	1,8	*0,97	1,75 m <sup>2</sup>
1 .05	Herren-WC	1,4	*0,97	1,36 m <sup>2</sup>
1 .06	Windfang	1,8*2,7	*0,97	4,71 m <sup>2</sup>
1 .07	Flur/Diele	3,8*3,65	*0,97	13,45 m <sup>2</sup>
1 .08	Büro	2,8*2,7+4,0*4,0	*0,97	22,85 m <sup>2</sup>
1 .09	Schlafzimmer	3,46*4,0	*0,97	13,42 m <sup>2</sup>
1 .10	Abstellraum	0,90*2,5	*0,97	2,18 m <sup>2</sup>
1 .11	WC	0,9*1,3	*0,97	1,13 m <sup>2</sup>

**1 Wohnfläche Wohnung im EG**

**142,63 m<sup>2</sup>**

### 2 Wohnung im DG

2 .01	Schlafz., neu	18,36	*0,97	17,81 m <sup>2</sup>
2 .02	Wohnen	2,98*5,05-1,06*1,06/2-1	*0,97	13,08 m <sup>2</sup>
2 .03	Essen	3,30*5,05-1,06*1,06/2-0,09*5,05/2	*0,97	15,40 m <sup>2</sup>
2 .04	Küche	2,8*2,9	*0,97	7,88 m <sup>2</sup>
2 .05	Elternschlafz.	4,4*4,0-0,9*4,0/2+2,2*1,5-0,19*1,5/2	*0,97	18,39 m <sup>2</sup>
2 .06	Bad	2,05*2,35-0,19*2,35/2	*0,97	4,46 m <sup>2</sup>
2 .07	Flur/Diele	4,8*2,8+2,0*0,25+2,0*0,96/2-3,30*0,9-1,1*0,7	*0,97	10,83 m <sup>2</sup>
2 .08	Dachterrasse	9,8*5,0/2*0,25		6,13 m <sup>2</sup>

**2 Wohnfläche Wohnung im DG**

**93,96 m<sup>2</sup>**

### Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung im EG	142,63 m <sup>2</sup>
2	Wohnfläche Wohnung im DG	93,96 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche, gesamt:**

**236,59 m<sup>2</sup>**

- 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, 23.01.2025