

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: 13.01.2026
Az.: 12 K 020/25

GUTACHTEN

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

**Wohn- und Betriebsgebäude mit Doppelcarport bebaute
Grundstück in 59556 Lippstadt, Dorfstr. 30**



Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde
zum Stichtag 17.12.2025 ermittelt mit rd.

473.000,- €.

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	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.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Wohn- und Betriebsgebäude.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Gewerbereinheit.....	14
3.2.2.9	Wohnung 1	16
3.3	Nebengebäude	17
3.3.1	Doppelcarport / Pool.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	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 angebautes, nicht unterkellertes Wohn- u. Betriebsgebäude (3-geschossig, fiktives Baujahr 1980) mit PV-Anlage und ein eingeschossiges Nebengebäude (Doppelcarport mit Swimmingpool, Baujahr 2018)

Objektadresse: Dorfstr. 30, 59556 Lippstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Benninghausen Blatt 2120

Katasterangaben: Gemarkung Benninghausen, Flur 4, Flurst. 580

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 14.11.2025

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 14.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 17.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 17.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 17.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin , ihr Ehemann, der Gläubiger und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Das gesamte Wohnhaus einschl. des Nebengebäudes konnten nicht besichtigt werden, da der Mieter des gesamten Objekts den Beteiligten keinen Einlass auf das mit einer Toranlage abgesperrte Grundstück gewährte. Dementsprechend konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Lippstadt (23 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Lipp-
stadt
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Lippstadt
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-
schutz u. Wasserwirtschaft Kreis Soest
Karteneinsicht Gefährdungspotenziale des Untergrun-
des in Nordrhein-Westfalen
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Lipp-
stadt
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Lippstadt
Mietspiegel 2025 für Stadt Lippstadt
Mietspiegel NRW 2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lippstadt, ca. 70.000 Einwohner
Ortsteil:	Benninghausen, westlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 16 km; Hamm, ca. 35 km; Gütersloh, ca. 36 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 58, ca. 9 km; B 55, ca. 10 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 12 km; A 2, ca. 22 km
Bahnhof:	Hbf Lippstadt, ca. 9 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 33 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nördlicher Ortsrand; im Außenbereich gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 800 m entfernt; Kindergarten, ca. 550 m entfernt; Grundschule, ca. 850 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 6 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Gewerbe, Straßenverkehr); Die L 848 führt unmittelbar am Grundstück vorbei.
topografische Grundstückslage:	eben Das Gelände fällt nördlich des Grundstücks zur Lippe hin ab.

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Benninghausen Blatt 2120, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Benninghausen, Flur 4, Flurstück 580; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Verkehrsfläche; Lage: Dorfstr. 30; Größe: 3.174 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche mit Gartenland: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 50 x 41 m; Größe: 1.706 m ² ; Verkehrsfläche: Stellplatzanlage, Gewerbefläche; Breite x Tiefe: ca. 73 x 22 m; Größe: 1.468 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Übertiefe

2.3 Erschließung

Straßenart:	Landesstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt; Parkplätze nicht vorhanden; kombinierter Rad-/Fußweg
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (nur Schmutzwasser); Telefon- und DSL-Internetanschluss
Anmerkung:	Eine städtische Gasleitung ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird in die nördlich angrenzende Lippe geleitet.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; allseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich Grundwasserschäden vorhanden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus. Ein schmaler Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich sowohl im Bereich des Natur- u. Landschaftsschutzgebiets (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) als auch im Überschwemmungs- u. Wasserschutzgebiet der Lippe.

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 16.09.2025 vor.

Grundstücksbelastungen: In Abt. II des Grundbuchs von Benninghausen Blatt 2120 sind folgende Eintragungen vermerkt:

- Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke v. 1982
- Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Abwasserleitungsrecht) v. 2013
- Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) v. 2022
- Nr. 4: Rückkaufassungsvormerkung v. 2022
- Nr. 6: Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NRW v. 2022
- Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Die Rechte Nr. 1 u. 2 wurden separat bewertet. Die Rechte Nr. 3, 4, 6 bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

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 07.01.2026 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 23.12.2025.

Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Lippstadt eingeholt am 08.12.2025.

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 schriftlich erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Übernahme eines Geh- u- Fahrrechts zugunsten des Flurst. 581 v. 1985
- Stellplatz-Baulast (23 Stpl.) zugunsten des Flurst. 581 v. 1985
- Vereinigungsbaulast v. 2001
- Nutzung der im Betriebsgebäude gelegenen Wohnung ausschließlich als Betriebswohnung gem. § 35 Abs. 2 u. 4 Ziffer 6 BauGB v. 2001
- Übernahme eines Geh-, Fahr- u. Leitungsrechts zugunsten des Flurst. 581 v. 2014

Auskunft eingeholt am 05.01.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Lippstadt.

Denkmalschutz:

Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche (L) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Auskunft eingeholt am 07.01.2026 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.

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.

Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden.

Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ca. 1000 m ²), tlw. Gartenland, Verkehrsfläche
Anmerkung:	Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 04 dargestellt.
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 50 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche, Außenbereich); Geschossigkeit: II; Fläche: 1.000 m ²
Liegenschaftszinssatz:	Drei- und Mehrfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil in Lippstadt: 4,0 % (StdAbw: 2,1 %) Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil > 20 % im Kreis Soest: 4,1 % (StdAbw: 2,1 %)
Sachwertfaktor:	Für diese Objektart wurden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Demzufolge wurde dieser sachgerecht geschätzt.
Immobilienrichtwerte:	Immobilienrichtwerte wurden in Lippstadt bisher nicht erhoben.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 09.12.2025 beim Bauverwaltungsamt Stadt Lippstadt.

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 Wohn- und Betriebsgebäude mit Doppelcarport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im EG befindet sich eine gewerbliche Einheit. Im 1. u. 2. OG befindet sich eine Betriebswohnung.

Das Gebäude soll z.Zt. jedoch komplett als Wohnhaus unzulässigerweise an einen Dritten vermietet sein (s. Baulast). Informationen zum Mietverhältnis und dessen Konditionen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Carport-Stellplätze sowie div. Stellplätze im Freien.

Anmerkung:

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen bzw. 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 Wohn- und Betriebsgebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Betriebsgebäude , 3-geschossig, mit eingeschossigem Anbau mit Dachterrasse, einseitig angebaut; überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 40 % (bezogen auf die Fläche) Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich vor 1940 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1980
Historie:	1955 wurde das Gebäude um ein Geschoss mit Steildach aufgestockt. 2000 entstand die Betriebswohnung im 1. u. 2. OG. 2018 entstanden das Nebengebäude bestehend aus dem Carport mit Swimmingpool sowie die Umbauung der Dachterrasse.
Modernisierungen:	Eine Kernsanierung soll lt. ehemaligem Eigentümer erfolgt sein. (Datum unbekannt)
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.

Energetischer Zustand: k. A.
Erweiterungsmöglichkeiten: sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht: verputzt (Wärmedämm-Verbundsystem)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: baujahrestypischer Massivbau
Fundamente: Streifenfundamente aus Beton
Sohle: Beton
Außenwände: Mauerwerk, ca. 40 cm, Wärmedämm-Verbundsystem (Wärmedämm-Verbundsystem, 12 cm)
Innenwände: Mauerwerk, Leichtwände
Geschoßdecken: Stahlbeton
Eingangsbereich(e): Haustür
Treppe/Treppenhaus: k. A.
Kelleraußentreppe: nicht vorhanden
Kellertreppe: nicht vorhanden
Geschoßtreppe: Stahlbeton, k. A zum Belag; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

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

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation: k. A.
(Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage: Gas-Zentralheizung (Vaillant VK 424/8-E, Niedertemperaturtechnik); 42,4 kW; Baujahr 2006

	Gastank aus Stahl, 5000 l
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers) Der oberirdische Flüssiggastank befindet sich auf dem benachbarten Flurst. 581 und versorgt auch dessen Heizungsanlage. Dessen Nutzung ist dinglich gesichert.

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:	k. A.
Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach, begehbares Flachdach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 40 ° Dachneigung
Nebendächer:	Flachdach
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink; Das Bewertungsobjekt teilt sich die Fallrohre mit dem Nachbargebäude.
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf mit Zink verkleidet
Besondere Bauteile:	Dachterrasse (auf dem Anbau)
Besondere Einrichtungen:	PV-Anlage auf dem Dach (50 Solarmodule, 11 kWp)

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Unterhaltsstau:	Augenscheinlich besitzt das Gebäude von außen einen durchschnittlichen Unterhaltungsstau.
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: An der nordwestlichen Fassadenecke besteht am Außenputz ein Feuchtigkeitsschaden vermutlich aufgrund der undichten Dachentwässerung.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit: Flur mit Treppe; Büro, Heizung, Abstellraum, 3 WCs, Umkleide, Waschraum, Gemeinschaftsraum;
Anbau: Abstellraum, Werkraum (ca. 177 m² Nf.)

1. Obergeschoss:

Wohnung 1: Flur mit Treppe, Hauswirtschaftsraum, Bad (Gäste), 2 Wohnzimmer mit Dachterrasse, Esszimmer, Küche (ca. 146,5 m² Wf.)

2. Obergeschoss:

Wohnung 1: Flur mit Treppe, Gast, Bad, Elternschlafzimmer, Bad (Eltern), 2 Kinderzimmer (ca. 121 m² Wf.)

Wohn-/Nutzfläche, ins.: ca. 267,5 m² Wf. / 177 m² Nf.

Anmerkung: Angaben gem. Zeichnung v. 14.08.2000

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss: schwimmender Estrich mit Bodenbelag

1. Obergeschoss: schwimmender Estrich mit Bodenbelag

2. Obergeschoss: schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Gewerbeeinheit

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. Haustür

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	k. A.
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation Es wird für die Wertermittlung eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
WCs (EG):	k. A.
Waschraum (EG):	k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	k. A.
Inventar / Zubehör:	k. A.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) Die Gewerbeeinheit ist nicht in sich abgeschlossen.
Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Gewerbeeinheit unterstellt.

3.2.2.9 Wohnung 1

3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür: s. Haustür

Innentüren: k. A.

3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitärinstallation: überdurchschnittl. Wasser- und Abwasserinstallation

Bad (Gäste, 1. OG): k. A.

Bad (2. OG): k. A.

Bad (Eltern, 2. OG): k. A.

3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

Inventar / Zubehör: k. A.

3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: überwiegend gut

Beeinträchtigungen: keine; Die Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen.

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

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Doppelcarport / Pool

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze mit Dachterrasse u. Pool
Bauart:	Doppelcarport (massiv)
Baujahr:	ca. 2018
Geschosse/Dach:	1-geschossig, begehbares Flachdach
Größe:	ca. 8,43 x 11,54 m
Fenster/Türen/Tore:	offen mit Zugang zum Anbau
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.
Inventar / Zubehör:	k. A.
Anmerkung:	Der größte Teil des Nebengebäudes nimmt die massive Konstruktion des Pools im EG einschl. eines umlaufenden Gangs ein. Das Flachdach wird als Dachterrasse mit Swimmingpool (ca. 6,0 x 3,8 m) genutzt. Das Nebengebäude ist bisher nicht eingemessen worden.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung (Asphalt), befestigte Stellplatzfläche mit ca. 39 Stpl. (Betonverbundpflaster)
Garten:	keine Gartenanlagen
Einfriedung:	Mauern, Einfahrtstor
techn. Installationen:	k. A.
sonstige Bauwerke:	Geräteschuppen aus Stahl u. Holz, ca.2,0 x 6,0 m
Inventar / Zubehör:	k. A.
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen durchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Betriebsgebäude mit Doppelcarport bebaute Grundstück in 59556 Lippstadt, Dorfstr. 30 zum Wertermittlungstichtag 17.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Benninghausen	2120	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Benninghausen	4	580	3.174 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Wohn- und Betriebsgebäude mit Doppelcarport	1.706 m ²
Verkehrsfläche	Stellplatzanlage/Zufahrt	1.468 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.174 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahrenen

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum 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 **möglich**, weil

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

und auch

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

Ertragswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 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 (unbelastet)** für das mit einem Wohn- und Betriebsgebäude mit Doppelcarport bebaute Grundstück in 59556 Lippstadt, Dorfstr. 30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Benninghausen	2120	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Benninghausen	4	580

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2025 mit rd.

473.000,- €

in Worten: vierhundertdreundsiebzigttausend 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 13. Januar 2026

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Wohn- und Betriebsgebäude mit Doppelcarport** in **Lippstadt, Dorfstr. 30**

Flur 4 Flurstücksnummer **580**

Wertermittlungstichtag: **17.12.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	b/a-Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Wohnbaufläche	baureifes Land	frei	41,31	1.706,00	100 %	70.474,00
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	-	20,00	1.468,00	100 %	29.360,00
Summe:				3.174,00		99.834,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnbaufläche	Wohn- und Betriebsgebäude	702,00	444,50	1940	80	35	
Wohnbaufläche	Nebengebäude mit Doppelcarport/Pool	89,00	92,00	2018	60	53	

Wesentliche Daten				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnbaufläche	30.378,00	29,05	4,00	0,70

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	186,08 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-36,53 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	881,64 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,57
Verkehrswert/Reinertrag:	21,95

Ergebnisse	
Ertragswert:	477.900,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	470.900,00 €
Vergleichswert:	76.900,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	473.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.12.2025

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 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Wertermittlung einer Photovoltaikanlage



Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten

...



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten

...



Blick in Richtung Nordosten (Stellplatzanlage)



Blick in Richtung Nordosten (Zufahrt Grundstück u. Stellplatzanlage)

Wohn- u. Nutzflächenberechnung nach WoFIV bzw. DIN 277

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung v. 02/2001

1 Gewerbeeinheit im EG

1 .01	Büro/Flur	2,93*(3,01+1,87)	*0,97	13,87 m ²
1 .02	Heizung	3,70*2,76-0,6*0,6	*0,97	9,56 m ²
1 .03	3 WCS	(0,89+0,89+1,70)*1,51	*0,97	5,10 m ²
1 .04	Abstellraum	2,15*1,51	*0,97	3,15 m ²
1 .05	Umkleide	3,73*5,63	*0,97	20,37 m ²
1 .06	Waschraum	3,04*5,63	*0,97	16,60 m ²
1 .07	Gemeinschaftsr.	6,87*5,00	*0,97	33,32 m ²
1 .08	Flur	2,38*4,36+2,14*4,00-1,22*2,90+5,95*1,00	*0,97	20,71 m ²
1 .09	Werkraum (Anb.)	6,00*3,51	*0,97	20,43 m ²
1 .10	Abstellraum (Anb.)	6,00*5,84	*0,97	33,99 m ²

1 Nutzfläche Gewerbeeinheit im EG**177,09 m²****2 Wohnung im 1. OG**

2 .01	Kü/Essen/Wohn	12,74*5,00-1,3 *0,5	*0,97	61,16 m ²
2 .02	Hauswirtschaftsr.	3,57*5,63	*0,97	19,50 m ²
2 .03	Bad (Gäste)	2,67*3,51	*0,97	9,09 m ²
2 .04	Wohnen	4,10*5,63	*0,97	22,39 m ²
2 .05	Flur	4,92*2,005-1,00*0,75	*0,97	8,84 m ²
2 .06	Dachterrasse	(6,065*4,835+3,12*5,025)/2	*0,97	21,83 m ²
2 .07	Dachterrasse	2,945*5,025/4		3,70 m ²

2 Wohnfläche Wohnung im 1. OG**146,50 m²****3 Wohnung im 2. OG**

3 .01	Kind_1	4,58*5,03-1,3 *0,5	*0,97	21,72 m ²
3 .02	Kind_2	4,33*5,00	*0,97	21,00 m ²
3 .03	Bad (Eltern)	3,60*5,00	*0,97	17,46 m ²
3 .04	Gast	3,57*5,63	*0,97	19,50 m ²
3 .05	Bad	2,67*2,705+1,0*0,60	*0,97	7,59 m ²
3 .06	Elternschlafz.	4,10*5,63	*0,97	22,39 m ²
3 .07	Flur	2,14*2,20+2,67*2,81-1,10*0,60	*0,97	11,20 m ²

3 Wohnfläche Wohnung im 2. OG**120,85 m²****Zusammenfassung**

1	Nutzfläche Gewerbeeinheit im EG	177,09 m ²
2	Wohnfläche Wohnung im 1. OG	146,50 m ²
3	Wohnfläche Wohnung im 2. OG	120,85 m ²

Wohn- u. Nutzflächen, gesamt**444,45 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, 15.01.2026