

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung bzw. wesentliche Anlagen (Lagepläne u. a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Soest eingesehen werden.



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

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

Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Datum: 03.03.2026
Az.: 8 K 018/25

G U T A C H T E N

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

**Zweifamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück
in 59510 Lippetal, Nordwalder Str. 5/5 a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.02.2026 ermittelt mit rd.

166.000,- €.

Einzelverkehrswerte s. Pkt. 4.2.3

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 25 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	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	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	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	12
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 1	14
3.2.2.9	Wohnung 2	16
3.3	Nebengebäude	17
3.3.1	Carport.....	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
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte.....	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, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus (2-geschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossiger Einliegerwohnung), ursprüngl. Baujahr ca. 1900 und einem Carport.

Objektadresse: Nordwalder Str. 5/5 a, 59510 Lippetal

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lippetal Blatt 4590

Katasterangaben: Gemarkung Hovestadt, Flur 6, Flurst. 101, 273

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöthenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 02.01.2026

Eigentümer: -
(zu je ½ Anteil)

1.3 Sonstige Beteiligte

Prozessbevollmächtigte -

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 02.01.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 27.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 27.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 27.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin, der Bruder des Eigentümers und der Sachverständige

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

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Lippetal, ca. 13.000 Einwohner
Ortsteil:	Hovestadt, südlich von Lippetal-Herzfeld gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 11 km; Lippstadt, ca. 17 km; Hamm, ca. 28 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 475, ca. 4 km; B 58, ca. 9 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 14 km; A 2, ca. 15 km
Bahnhof:	Bf Bad Sassendorf, ca. 10 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 44 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südöstlicher Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum v. Herzfeld beträgt ca. 950 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Kindergarten, ca. 300 m entfernt; Grundschule, ca. 1,2 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1,3 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Lippetal Blatt 4590, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Hovestadt, Flur 6, Flurstück 101; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Nordwalder Str. 5; Größe: 1 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, unbebaut; Breite x Tiefe: ca. 2,4 x 0,4 m
Lippetal Blatt 4590, lfd. Nr. 2:	Gemarkung Hovestadt, Flur 6, Flurstück 273; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Nordwalder Str. 5; Größe: 1.171 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 30,7 x 38 m
Gesamtgröße:	1.172 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Osten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße K36; Straße mit mäßigem Verkehr Querstraße: Wohnsammelstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; überwiegend eingefriedet
Bauwichgarage:	grenznaher Carport
Anmerkung:	Ein Überbau besteht nicht.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist für das Gebiet einen möglichen Gasaustritt in Bohrungen 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 22.10.2025 vor.

Grundstücksbelastungen: In Abt. II des Grundbuchs von Lippetal Blatt 4590 ist folgende Eintragung vermerkt:

Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.03.2026 beim Planungsamt Gemeinde Lippetal.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 20.02.2026.

Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 24.02.2026.

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 25.02.2026 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.

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 02.03.2026 beim Planungsamt Gemeinde Lippetal.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Geringfügige Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden beim Hauptgebäude festgestellt.

Die Einliegerwohnung im Anbau befindet sich derzeit im Umbau (s. Anlage 11) und weist eine stark veränderte Grundriss-Situation gegenüber der zuletzt genehmigten Planung von 1994 auf. Baugenehmigungen für die Nutzung als Wohnung sowie für den Carport existieren nicht. Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 90 €/m²; Stichtag: 01.01.2025;
zonal; erschließungsbeitragsfrei;
Nutzungsart: W (Wohnbaufläche);
Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m

Liegenschaftszinssatz:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest 2025 Q3: 1,5 % (Spanne: +-0,9 %)

Sachwertfaktor:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest 2025 Q3: 0,90 (Spanne: +-0,16)

Immobilienrichtwert:	Der Immobilienrichtwert beträgt gem. Grundstücksmarktbericht 1.500 €/m ² Wf. (ohne Garage)
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.03.2026 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Lippetal.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) und einem Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt besitzt zwei Wohnungen. Die Wohnung im Anbau ist derzeit nicht nutzbar. Auf dem Grundstück befinden sich 3 Stellplätze im Freien.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. 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 mit Einliegerwohnung

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Hauptgebäude, 2-geschossig, mit 1-geschossigem Anbau, freistehend; Das Gebäude ist nicht unterkellert; Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich ca. um 1900 (gem. Eigentümerin); fiktives Baujahr: 1978
Historie:	Ca. 1967 wurde die Straßenfront des Hauptgebäudes erneuert und das Bad im OG errichtet. Ca. 1973 wurde die alte Scheune abgerissen und ein neuer Anbau mit Doppelgaragen und Nebenräumen errichtet. Ca. 1994 entstand im vorderen Teil des Anbaus aus der Doppelgarage eine Heilpraxis.
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt: - 2017 Erneuerung der straßenseitigen Fenster u. Außentüren

	- 2017 Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung inkl. Einbau einer Wärmedämmung - 2017 Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wand-, Decken- und Bodenbeläge, 2 Innentüren - 2017 Erneuerung der Leitungssysteme (Strom) - 2024 Einbau eines neuen Bades im EG
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Bedarf) vom 30.01.2020 liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 307,4 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand zum Zeitpunkt der Modernisierung 2017.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist bedingt ausbaufähig. Vermutlich müsste die Statik der Holzbalkendecke verbessert werden.
Außenansicht:	Klinkermauerwerk (Westfassade), Sichtmauerwerk (Ost- u. Südfassade), Außenputz (Münchner Rau, Nordfassade)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Außenwände:	Ziegelstein (Hauptgebäude); Hohlblocksteine (Anbau)
Innenwände:	Ziegelstein (Hauptgebäude); Hochlochziegel, Gipskarton-Ständerwerk (Anbau)
Geschoßdecken:	Holzbalkendecke (Hauptgebäude)
Eingangsbereich(e):	Haustüren; Eingangsbereiche gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe gepflegt
Geschoßtreppe:	freitragende Holzkonstruktion mit Teppichfliesen; einläufige, gerade Treppe; einfaches Holzgeländer
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Holz

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster, straßenseitig mit Dreifachverglasung (nur Hauptgebäude), ansonsten Isolierverglasung, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff, vereinzelt mit elektr. Antrieb; fehlende Fenster im Anbau; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Naturstein bzw. Faserzement
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasausschnitt

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	bessere Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, mehrere Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss; einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Viessmann Vitola N-NE-18; Niedertemperatur-Kessel; 21 kW); Baujahr 1983
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	Die Heizungsanlage hat aufgrund Ihrer NT-Technik Bestandsschutz. Sie versorgt nur die Wohnung im Hauptgebäude. (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach (Hauptgebäude); Stahlbetondecke mit Warmdachaufbau (Anbau)
Hauptdach:	Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung
Nebendächer:	Flachdach
Dacheindeckung:	Tondachziegel (Hauptgebäude), bituminöse Schweißbahnen (Anbau)
Wärmedämmung:	PU-Platten (Hauptgebäude) als Aufsparrendämmung; Wärmedämmung auf Flachdach (Anbau)
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink (Hauptgebäude); Dacheinlauf (Gully) mit Entwässerungsleitung aus PVC (Anbau)

Bodenbeläge Dachraum: alte Holzdielen
Schornstein: gemauerter Schornstein, Kopf aus Ziegelstein bzw. verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: kl. Eingangsüberdachung (rückwärtiger Eingang)
Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden
Unterhaltsstau: Hauptgebäude: geringfügiger Unterhaltungsstau vorhanden;
Anbau: erheblicher Unterhaltungsstau aufgrund fehlender Bauleistungen
Bauschäden: Hauptgebäude: keine wesentlichen erkennbar;
Anbau: lt. Eigentümer soll das Flachdach undicht sein.
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes ist normal.
Der Anbau befindet sich im Rohbauzustand.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss: Flur, Heizungsraum (ca. 11 m² Nf.)
Whg. 1: Hauptgebäude: Diele mit Treppe, Wohnzimmer 2, Esszimmer, Wohnzimmer 1, Küche;
Anbau: 2. Eingang, Bad, (ca. 93 m² Wf.)
Whg. 2: Anbau: ca. 4 Zimmer, Flur, Bad (ca. 93 m² Wf.)
Obergeschoss:
Whg. 1: Hauptgebäude: Flur mit Treppe, Bad, Elternschlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer, Büro
Wohn-/Nutzfläche, ins.: ca. 93 m² Wf. / 11 m² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss: schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss: Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung 1

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Esszimmer, Wohnzimmer 1 + 2 (EG):

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

Küche (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Diele (EG):

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Eingang (Anbau EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grün)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich; Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (Anbau EG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	tlw. Wandfliesen (Grundfarbton: weiß), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Elternschlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer, Büro (OG):

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

Bad (OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,50 m hoch (Grundfarbton: türkis), darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur (OG):

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

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert bzw. beschichtet), einfache bzw. übliche Schlösser und Beschläge, Holz-zargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (EG):	Dusche mit Thermostataratur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken im Möbelstück integriert; neue Ausstattung und solide Qualität; weiße Sanitäröbekte; Lüftung über Fenster; Duschtrennung aus Glas, Handtuch-Heizkörper
Bad (OG):	Badewanne mit Thermostataratur; Stand-WC, Spülkasten überputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; ältere Ausstattung und durchschnittliche Qualität; weiße Sanitäröbekte; Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden; nur übliche Installationsanschlüsse in der Küche.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Feuchtigkeitsschaden mit leichtem Schimmelbefall an der Innenseite der Außenwand (Wohnzimmer 1 EG); Der Bodenfliesenbelag im 2. Eingang (EG) ist unvollständig.
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz der Außenwände
Sonstige Besonderheiten:	Die Wohnung besitzt einen provisorisch verschlossenen Durchgang zur Einliegerwohnung im Anbau.

3.2.2.9 Wohnung 2

3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Der Anbau befindet sich im Rohbauzustand und besitzt keine vollständigen Boden-, Wand- oder Deckenbeläge.

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	nicht vorhanden
Innentüren:	nicht vorhanden

3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Rohinstallation tlw. vorhanden
Heizkörper:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
Sanitärinstallation:	nicht vorhanden

3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden

3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	erheblicher Unterhaltsstau aufgrund unfertiger Bauleistungen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

3.3 Nebengebäude**3.3.1 Carport**

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	Carport (Holzbauweise)
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 3,0 x 4,5 m
Fenster/Türen/Tore:	offen
Ausbau:	Fußbodenbelag aus Betonverbundstein
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung (Betonplatten); Terrasse (polygonale Natursteinplatten); Wegebefestigung, Pkw-Stellplätze (Betonverbundpflaster)
Garten:	kaum Gartenanlagen, straßenseitig geschottert
Einfriedung:	Hecken und Zäune
sonstige Bauwerke:	kl. Gartenhaus aus Holz, ca. 2,0 x 2,0 m
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück in 59510 Lippetal, Nordwalder Str. 5/5 a zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippetal	4590	1, 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hovestadt	6	101	1 m ²
Hovestadt	6	273	1.171 m ²
Fläche insgesamt:			1.172 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

standsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus mit Carport bebaute Grundstück in 59510 Lippetal, Nordwalder Str. 5/5 a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippetal	4590	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hovestadt	6	101, 273

wird zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 mit rd.

166.000,- €

in Worten: einhundertsechszigtausend Euro

geschätzt.

4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
273	Baugrundstück, bebaut	1.171 m ²	165.910,00 €
101	Baugrundstück, unbebaut	1m ²	90,00 €

Anmerkung:

Die aufgeführten Flurstücke bilden zusammen keine wirtschaftliche Einheit.

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 03. März 2026

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Zweifamilienhaus mit Carport** in **Lippetal, Nordwalder Str. 5/5 a**

Flur 6

Flurstücksnummer **273**

Wertermittlungstichtag: **27.02.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	90,00	1.172,00	100 %	105.480,00
Summe:				1.172,00		105.480,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	431,00	258,76	1900	80	32

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	16.691,64	28,39	1,70	0,84

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	407,64 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-691,76 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	641,52 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,95
Verkehrswert/Reinertrag:	13,89

Ergebnisse	
Ertragswert:	176.000,00 € (112 % vom Sachwert)
Sachwert:	157.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	166.000,00 €
Wertermittlungstichtag	27.02.2026

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors
- Anlage 11: Ermittlung der Kosten des fehlenden Ausbaus



Teilansicht von Westen (Anbau)



Teilansicht von Westen (Hauptgebäude)

...



Teilansicht von Süden (Hauptgebäude)



Teilansicht von Osten (Hauptgebäude)

...



Teilansicht von Süden (Anbau)



Teilansicht von Osten (Anbau)

...



Teilansicht von Osten (Anbau)



Teilansicht von Nordwesten (Anbau)

...



Ansicht von Norden (Carport)



Ansicht von Nordwesten (Carport)

...



Blick in Richtung Süden (Außenanlagen)



Blick in Richtung Nordosten (Außenanlagen)

...

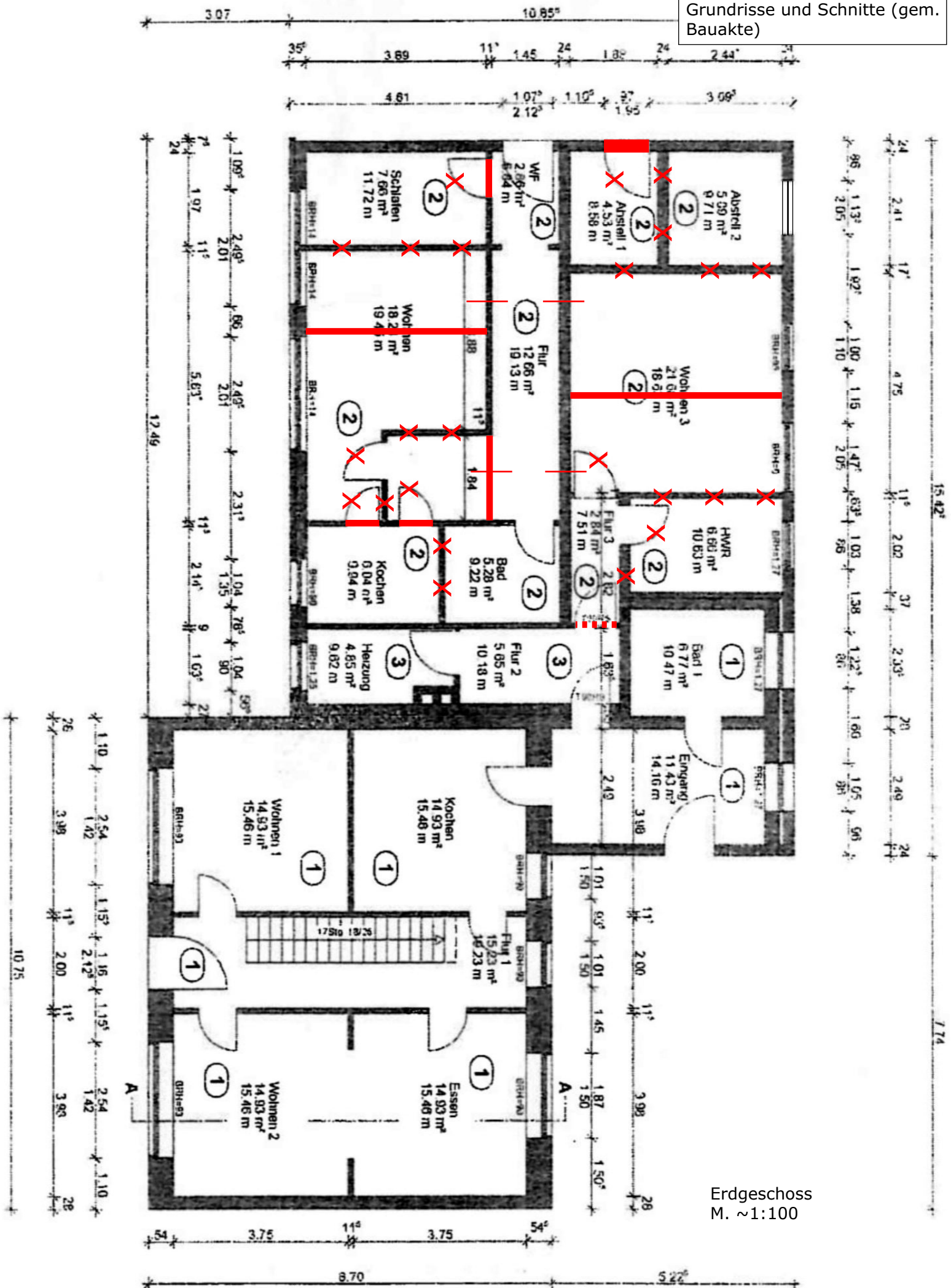


Umgebung in Richtung Norden

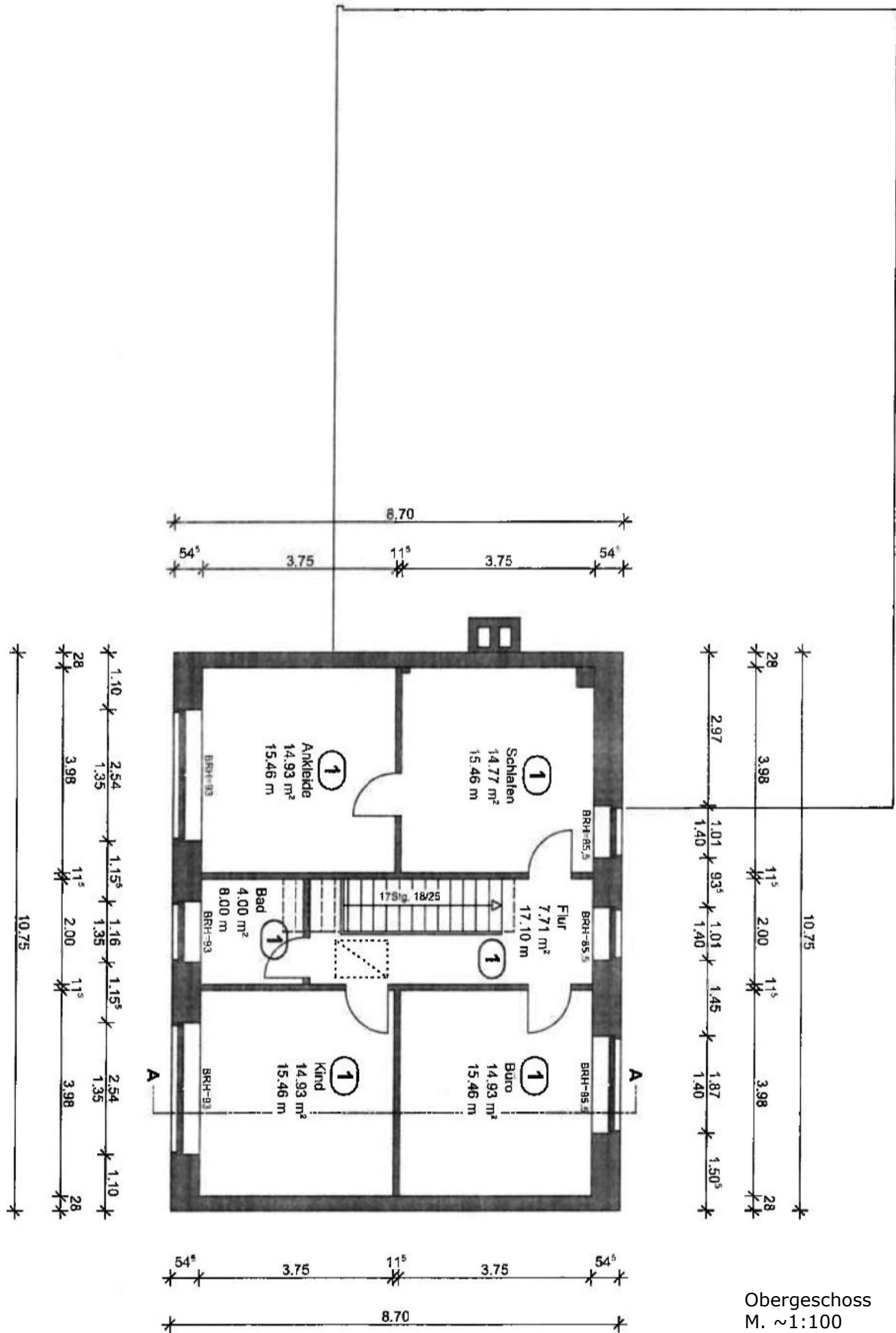


Umgebung in Richtung Osten

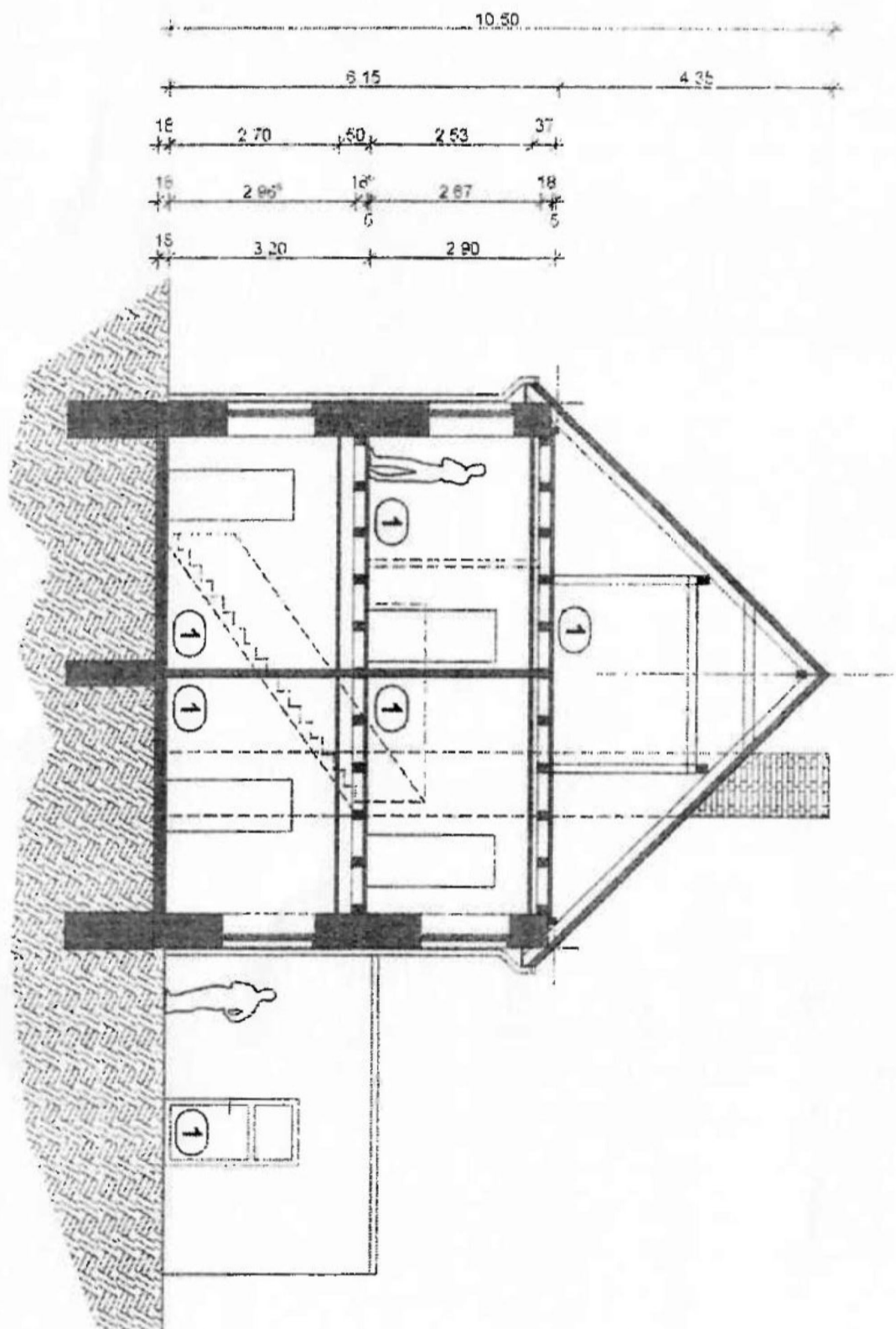
Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem.
Bauakte)



Erdgeschoss
M. ~1:100



Obergeschoss
M. ~1:100



Schnitt
M. ~1:100

Flächenzusammenstellung

Anlage 08:

BGF-, Wohn- und Nutzflächen-
berechnung

Erdgeschoss

Raum	Fläche	Zuordnung		
Flur 1	15,23 m ²	1		
Wohnen 1	14,93 m ²	1		
Wohnen 2	14,93 m ²	1		
Essen	14,93 m ²	1		
Kochen	14,93 m ²	1		
Eingang	11,43 m ²	1		
Bad 1	6,77 m ²	1		
WF Windfang	2,86 m ²		2	
Flur	12,66 m ²		2	
Schlafen	7,66 m ²		2	
Wohnen	18,24 m ²		2	
Kochen	6,04 m ²		2	
Bad	5,28 m ²		2	
Flur 3	2,84 m ²		2	
HWR	6,66 m ²		2	
Wohnen 3	21,68 m ²		2	
Abstell 1	4,53 m ²		2	
Abstell 2	5,89 m ²		2	
Flur 2	5,65 m ²			3
Heizung	4,85 m ²			3
		93,15 m ²	94,34 m ²	10,50 m ²

Obergeschoss

Raum	Fläche	Zuordnung		
Flur	7,71 m ²	1		
Schlafen	14,77 m ²	1		
Ankleide	14,93 m ²	1		
Bad	4,00 m ²	1		
Büro	14,93 m ²	1		
Kind	14,93 m ²	1		
		71,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

Gesamt

	1	2	3
	164,42 m ²	94,34 m ²	10,50 m ²

raatz.architektur
Christian Raatz

Soest, 30.04.2024