

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS SOEST



GUTACHTEN

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks „Herbstweg 4“

im Zentralort der Stadt Soest



Ergebnis der Wertermittlung:

880 000 EUR

Geschäftsbuchnummer: 25-G-125
Aktenzeichen Gericht: 008 K 27/24
Wertermittlungstichtag: 11. März 2026

Zusammenfassung

Geschäftsbuchnummer:	25-G-125	
Ausschussbesetzung:	Gutachter 1 (Architekt) Gutachter 2 (Architektin) Gutachter 3 (Immobilienkaufmann)	
Objektbeschreibung:	Einfamilienhaus mit Garage und Pavillon	
Adresse:	Herbstweg 4, Soest	
Grundstücksgröße:	1 310 m ² (Flurstück 1896 & 1897)	Nr. 1
Baujahr:	1993	Nr. 2.3
Wohnfläche:	244 m ²	Nr. 2.3
Nutzfläche:	34 m ² Pavillon 37 m ² Spitzboden	Nr. 2.3
Bruttogrundfläche:	499 m ²	Nr. 2.3
Besonderheiten:	vereinzelte Baumängel	Nr. 2.3
Wertermittlungstichtag:	11. März 2026	
Sachwert:	884 000 EUR	Nr. 3.3.2
Herstellungskosten:	975 056 EUR	
Restnutzungsdauer:	47 Jahre	
Bodenwert:	327 500 EUR	
Gebäudezeitwert:	rund 575 000 EUR	
Marktanpassungsfaktor:	0,93	
Ertragswert:	861 000 EUR	Nr. 3.3.3
Mietansätze:	8,40 EUR/m ² Wohnen 65 EUR/Monat Garage	
Bewirtschaftungskosten:	17,9 %	
Liegenschaftszinssatz:	1,7 %	
Verkehrswert:	880 000 EUR	Nr. 4

INHALTSÜBERSICHT

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2	BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS	6
2.1	Lage	6
2.1.1	großräumige Makrolage Kreis Soest	6
2.1.2	kleinräumige Makrolage Soest	9
2.1.3	Mikrolage	11
2.1.4	Infrastruktur	12
2.2	Grundstück	13
2.2.1	Grundstückseigenschaften	13
2.2.2	Rechte und Belastungen	14
2.2.3	Planungs- und Entwicklungszustand	15
2.3	Gebäude	16
2.3.1	Bauausführung	17
2.3.2	Bauausführung Garage	20
2.3.3	Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	21
2.4	Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
3	WERTERMITTLUNG	22
3.1	Allgemeines	22
3.2	Bodenwert	24
3.3	Gebäudebewertung	26
3.3.1	Bestimmung der Restnutzungsdauer	26
3.3.2	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	29
3.3.3	Ertragswertverfahren gem. §§ 31 bis 34 ImmoWertV	35
3.3.4	Zubehör und wesentliche Bestandteile	43
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4	VERKEHRSWERT	45
5	RECHTSGRUNDLAGEN	46
6	ANLAGEN	47

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte NRW	6
Abbildung 2: Übersichtskarte Kreis Soest	9
Abbildung 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Amtliche Basiskarte NRW 1:5.000	11
Abbildung 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:500	13
Abbildung 5: Auszug aus der Wohnlagenkarte Soest 01.01.2026	15
Abbildung 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Soest 01.01.2026	25

1 Allgemeine Angaben

Grundstück:	Gemarkung	Soest
	Flur	26
	Flurstück	1896
	Größe	821 m ²
	Flurstück	1897
	Größe	489 m ²
Grundbuch:	Amtsgericht Soest, Grundbuch von Soest, Blatt 21196, lfd. Nr. 1-2	
Eigentümer:	N.N.	
Antragsteller:	Amtsgericht Soest, antragsberechtigt gemäß §193 (1) Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)	

Zweck:

„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an den Grundbesitzen in der Gemarkung Soest

Grundbuchbezeichnung:

**Grundbuch von Soest Blatt 21196,
BV lfd. Nr. 1**

*Gemarkung Soest, Flur 26, Flurstück 1896, Gebäude- und Freifläche,
Herbstweg 4, Größe: 821 m²*

BV lfd. Nr. 2

*Gemarkung Soest, Flur 26, Flurstück 1897, Gebäude- und Freifläche,
Herbstweg 4, Größe: 489 m²„*

„... soll gemäß §§ 180, 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines/einer Sachverständige/n über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objekts eingeholt werden.

Zum /Zur Sachverständigen wird bestellt:

Kreis Soest

- Gutachterausschuss -, Hoher Weg 1 -, 59494 Soest

Das Gutachten soll schriftlich erstellt werden. „

Antragsdatum: 12. Dezember 2025 (Antragseingang)

Ortsbesichtigung: 11. März 2026
Rechtsanwalt, zeitweise
Gutachter 1 (stellv. Vorsitzender)
Gutachter 2
Gutachter 3
Mitarbeiterin der Geschäftsstelle

Wertermittlungsstichtag ¹ :	11. März 2026
Qualitätsstichtag ² :	11. März 2026
Urheberrecht:	Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/ die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.
Ausfertigung:	Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. Anlagen. Das Gutachten wurde sowohl in analoger als auch in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

¹ Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am **Wertermittlungsstichtag** für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. vgl. §2 Abs. 2 ImmoWertV

² Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. vgl. §2 Abs. 5 ImmoWertV

2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück (Flurstücke 1896 & 1897) liegt im Zentralort der Stadt Soest in einem Wohngebiet an der Straße „Herbstweg“ und ist mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Pavillon bebaut.

2.1.1 großräumige Makrolage Kreis Soest



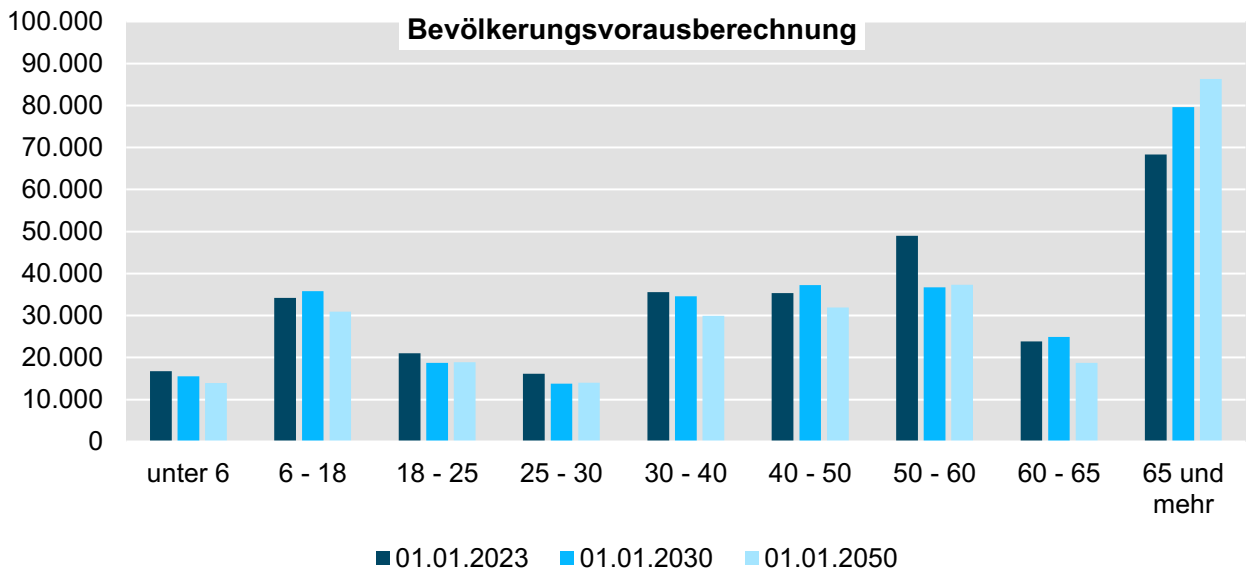
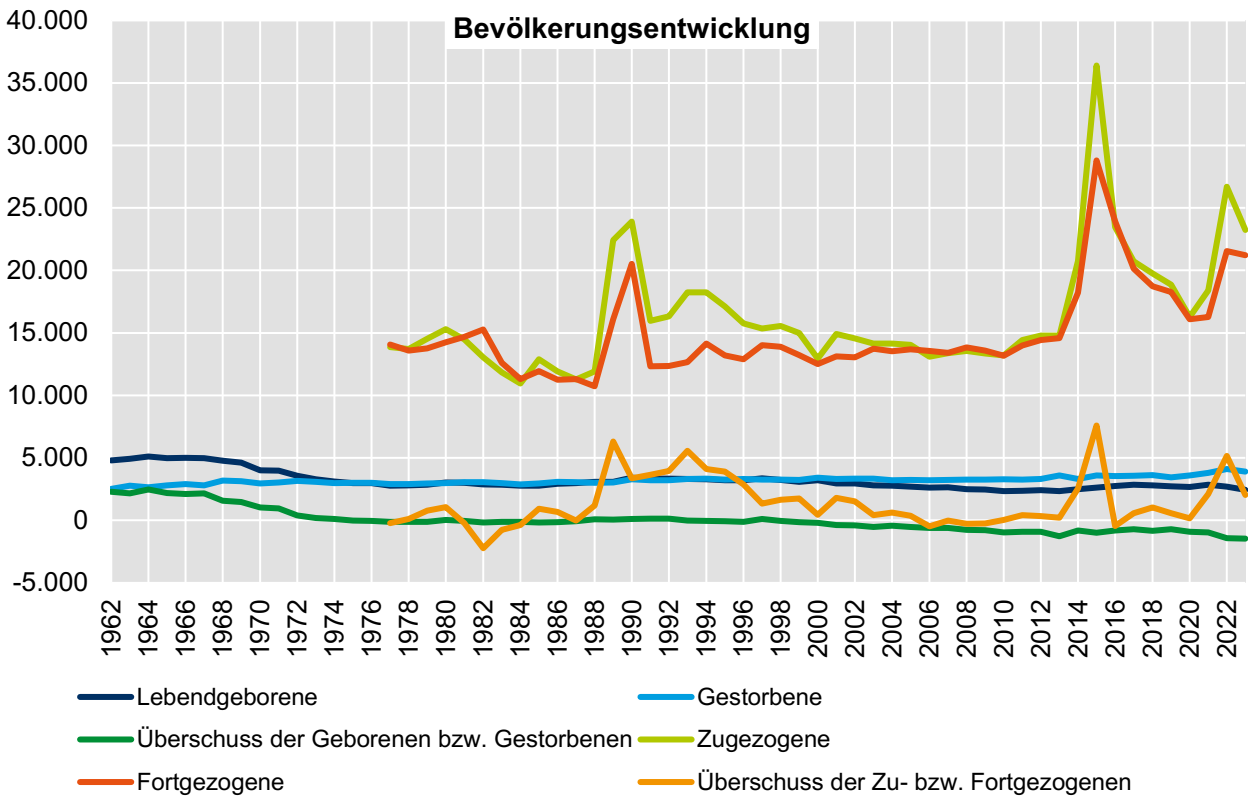
Abbildung 1: Übersichtskarte NRW

Der Kreis Soest liegt in der östlichen Mitte von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Arnsberg. Er entstand 1975 aus den Kreisen Soest und Lippstadt sowie dem Amt Warstein. Der Süden des Kreises weist eine hügelige Topographie auf und ist in weiten Teilen mit dem Arnberger Wald bewachsen. Neben dem Arnberger Wald prägt die 1912 gebaute Möhnetalsperre gemeinsam mit dem Möhnesee den Süden des Kreises. Die Mitte ist durch den historischen Hellweg, der das Ruhrgebiet mit Ostwestfalen verbindet, geprägt. Entlang des Hellwegs befinden sich die sehr fruchtbaren „Soester Börden“ mit der historischen Hansestadt Soest. Der Norden wird von der von Ost nach West fließenden Lippe gekennzeichnet. Die Lippe ist nicht nur der größte Fluss im Kreisgebiet sondern prägt auch namentlich die Stadt Lippstadt sowie die Gemeinde Lippetal.

Verwaltungssitz	Soest
Fläche	ca. 1 329 km²
Einwohner	rd. 306 700

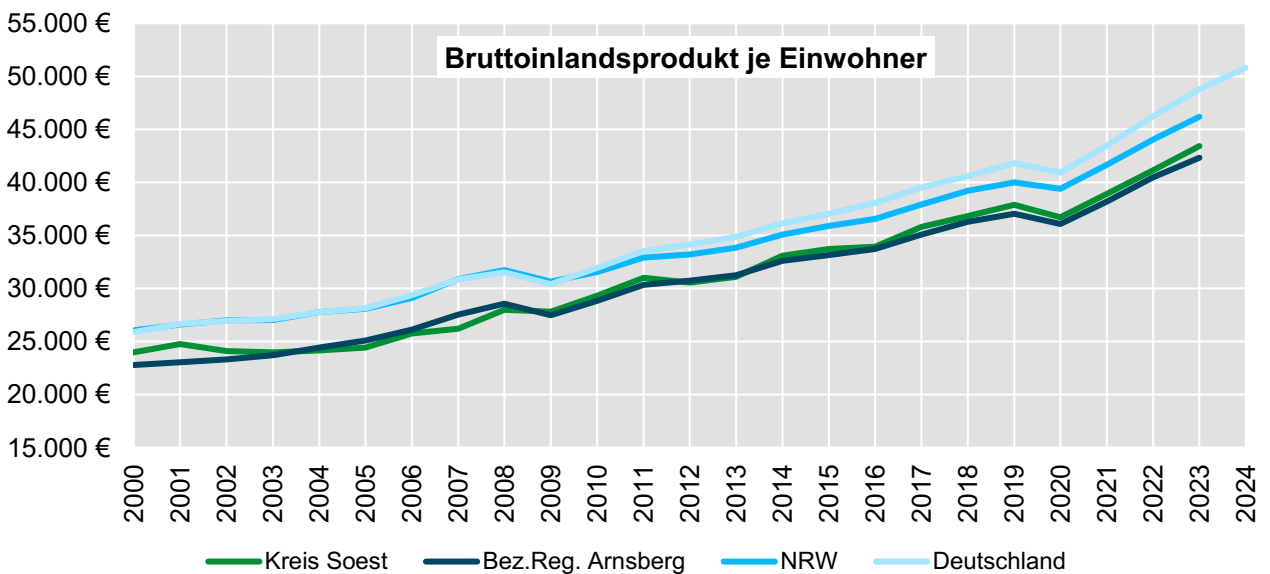
Demographische Entwicklung:

In den nachstehenden Grafiken sind die Bevölkerungsentwicklung sowie Bevölkerungsvorausberechnung des Kreises Soest zu sehen.

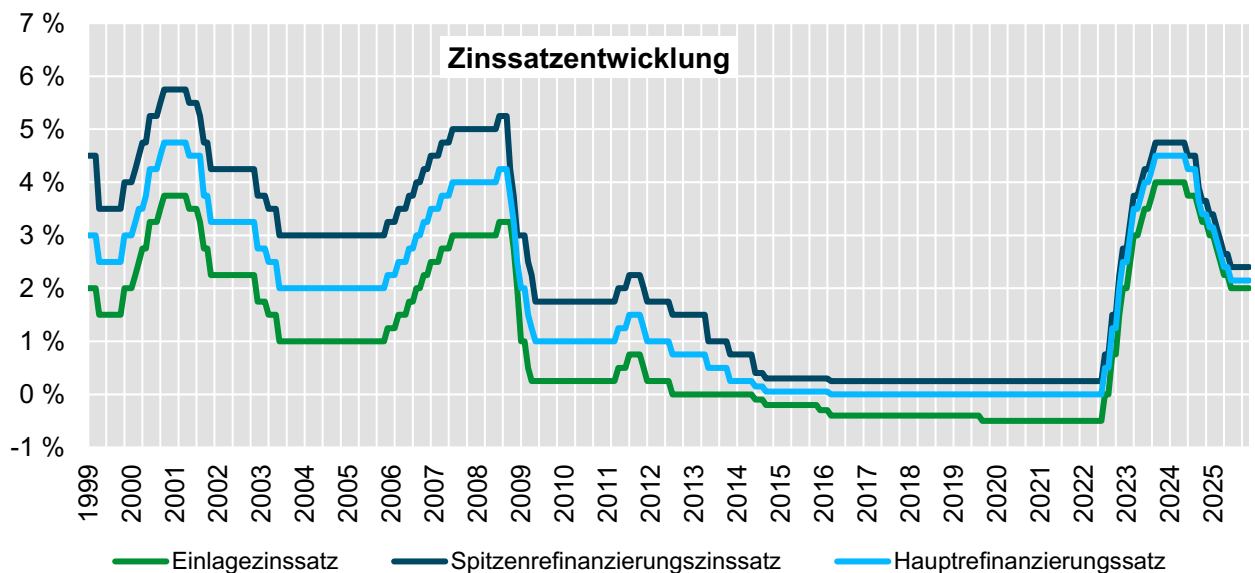


Wirtschaftliche Entwicklung:

Wie in der nachfolgenden Grafik zu sehen, steigt das Bruttoinlandsprodukt seit Jahren sowohl im Kreisgebiet als auch in den übergeordneten Gebietsgruppen.



Nach der Finanzkrise im Jahr 2007 gab es einen starken Einbruch der Zinssätze. In den darauffolgenden Jahren gab es mit zwei Ausnahmen einen stetigen Rückgang der Zinssätze, seit ungefähr 2015 lagen sie jeweils um 0% herum. Seit Mitte 2022 gibt es einen markanten Anstieg der Ende 2023 in ein stagnierendes Niveau übergegangen ist und seit Mitte 2024 fällt.



2.1.2 kleinräumige Makrolage Soest



Abbildung 2: Übersichtskarte Kreis Soest

Die Stadt Soest ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Gebiet und gleichzeitig Verwaltungssitz. Bekannt ist Soest für seine historisch und zum Teil mittelalterlich anmutende Innenstadt. Aufgrund ihrer Lage am Hellweg sowie den ertragreichen Böden der „Soester Börden“ kann die Hansestadt auf eine lange Historie als Wirtschafts- und Handelszentrum zurückblicken. Heute dominieren mittlere bis große Gewerbebetriebe die örtliche Wirtschaft. Abseits der Kernstadt ist die Region ländlich geprägt.

Stadt: Soest (Mittelzentrum)

Nächsten Oberzentren: Dortmund, Paderborn

Anschluss an überregionale Verkehrsverbindungen (Wegstrecke):

Bundesautobahn: im südlichen Stadtgebiet in Ost-Westrichtung durchquerend A44, Anschlussstelle Soest sowie Soest-Ost

Flughafen: Die Stadt Soest ist über den im Nachbarkreis gelegenen Flughafen Paderborn/Lippstadt mit einer mittleren Entfernung angebunden.

Bahnhof: Die Stadt Soest hat einen Bahnanschluss für den überregionalen Personenverkehr.

Nutzungsarten (2023):

Siedlungsfläche: 19 % (Kreis Soest: 11 %)

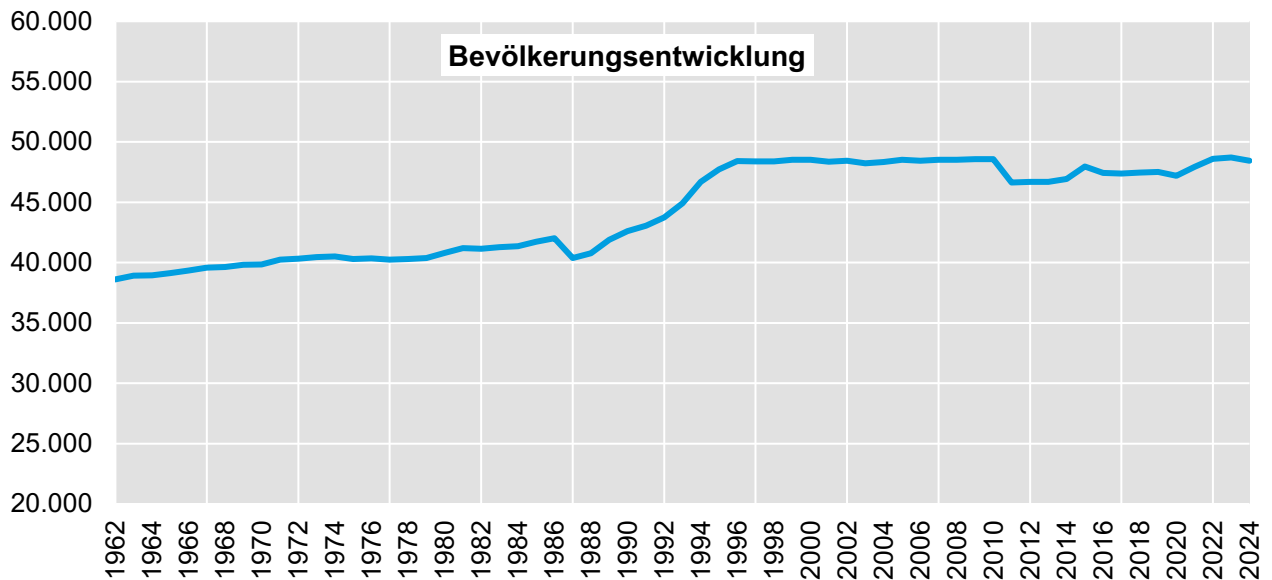
Verkehrsflächen: 9 % (Kreis Soest: 6 %)

Vegetationsflächen: 71 % (Kreis Soest: 82 %)

Gewässer: 1 % (Kreis Soest: 2 %)

Demographische Entwicklung:

In der nachstehenden Grafik ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Soest seit 1962 zu sehen.



Bevölkerung: 48 441 Einwohner (Stand 2024)

24 862 weiblich

6 068 Nichtdeutsche

Bevölkerungsprognose 2030: 46 565 Einwohner (Stand 2022)

Bevölkerungsprognose 2050: 44 111 Einwohner (Stand 2022)

Durchschnittlicher jährlicher Zuzug: 3 573 (Betrachtungszeitraum 2018 - 2022)

1 629 Nichtdeutsche

Durchschnittlicher jährlicher Fortzug: 3 372 (Betrachtungszeitraum 2018 - 2022)

1 312 Nichtdeutsche

Pendlersaldo: 5 587

Kaufkraft:

Primäreinkommen je Einwohner: 28 948 EUR

Verfügb. Einkommen je Einwohner: 23 890 EUR

Rangziffer der Gemeinde in NRW: 257 (1 bis 396)

Politische Verhältnisse:

Letzte Kommunalwahl (2025): 33,9 % CDU

22,5 % SPD

17,2 % Grüne

11,6 % AfD

5,0 % BG

9,9 % Sonstige

2.1.3 Mikrolage



Abbildung 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Amtliche Basiskarte NRW 1:5.000

Stadtteil:	Soest (Einwohnerzahl: ca. 42.000)
Lage innerhalb der Stadt:	im Zentralort gelegen
Lage innerhalb des Ortes:	Wohngebiet südwestlich der Innenstadt
Entfernung zum Zentrum:	Soest 1 km
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	Soest
Dienstleistungsbetriebe:	Soest
Öffentliche Verwaltungen:	Soest
Öffentlicher Nahverkehr:	Bushaltestelle „Kölner Ring“, Entfernung: rd. 200 m
bauliche Nutzung Umgebung:	I- bis II-geschossige offene Wohnhausbebauung
Immissionen:	nicht festzustellen

2.1.4 Infrastruktur

örtliche Verkehrserschließung:

Straßenart und –ausbau:	Fahrradstraße, endausgebaut, einseitiger Gehweg
Verkehrsdichte:	gering
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück vorhanden
Straßenerschließung:	Wasser, Strom, Gas, Abwasser
abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand:	abgegolten

soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:

Krankenhaus:	Christliches Klinikum Soest
Kindergärten:	verschiedene Kindergärten über die Stadt verteilt
Sportanlagen:	mehrere Angebote (Fussball/Tennis/etc.)
Schwimmbad:	Aqua Fun Soest
Schulen:	sämtliche Schulformen sind über das Stadtgebiet verteilt
Parkanlagen:	Bergenthalpark
Seniorenwohnheime:	Lina-Oberbäumer-Haus Soest Perthes-Zentrum Soest Caritas St. Antonius Soest
Kirchen:	Sankt Maria zur Wiese (ev.) Sankt Pauli (ev.) St. Petri-Pauli (ev.) St. Patrokli Dom (kath.) St. Maria zur Höhe (ev.)

2.2 Grundstück

2.2.1 Grundstückseigenschaften



Abbildung 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:500

Grundstücksgestalt:

Zuschnitt:	nahezu regelmäßig
Topographie:	nahezu eben
Anteil der bebauten Fläche:	19 % (auf der Grundlage des Katasternachweises)

Bodenbeschaffenheit:

Tragfestigkeit:	lt. Geologischem Dienst NRW ist verkarstungsfähiges Gestein anzutreffen
Altlasten:	keine Eintragung vorhanden (das Kataster über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird fortlaufend ergänzt)

Tatsächliche Nutzung:	1 310 m ² Wohnbaufläche
------------------------------	------------------------------------

2.2.2 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	Auszug vom 19.01.2026, folgende Eintragung ist in Abteilung II vorhanden: <i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 8 K 27/24). Eingetragen am 03.01.2025.“</i> Der Vermerk über die Zwangsversteigerung hat keinen Werteeinfluss auf die Wertermittlung. Das Gutachten dient der Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes und soll im Zwangsversteigerungsverfahren verwendet werden.
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung vorhanden
weitere Rechte und Belastungen:	nach Aussage der Beteiligten nicht vorhanden
Bodenordnungsverfahren:	kein Verfahren anhängig
Sanierungsgebiet:	nicht vorhanden,
Wohnungsbauförderung:	Für das Bewertungsobjekt liegt keine Wohnungsbauförderung bzw. Mietpreisbindung vor.
Denkmalschutzbuch:	Laut Aussage der Stadt Soest befindet sich das Bewertungsobjekt in einer geschützten Sichtachse auf den Denkmalbereich der Altstadt Soest.

2.2.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden, Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Laut Aussage der Stadt Soest besteht die Möglichkeit einer weiteren Bebauung auf dem Grundstück (ggf. mit einer Befreiung von den Festsetzungen).

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Wohnlagenqualität: mittlere Wohnlage

Die Lage am „Herbstweg“ wird entsprechend der für die Stadt Soest veröffentlichten Wohnlagenkarte in die mittlere Wohnlage eingestuft mit Tendenz zur guten Wohnlage. Dies begründet sich durch die Größe und Gestaltung des Grundstücks sowie der vorhandenen guten Infrastruktur.



Abbildung 5: Auszug aus der Wohnlagenkarte Soest 01.01.2026

2.3 Gebäude

Bei dem Gebäude (Baujahr 1993) handelt es sich um ein unterkellertes, tlw. verputztes, I-geschossiges in Massivbauweise erstelltes Wohnhaus unter Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss. Im selben Jahr wurde eine Garage angebaut.

Die nachfolgende Beschreibung entspricht dem bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand. Der Gutachterausschuss unterstellt daher den vorgefundenen Zustand für den Wertermittlungstichtag.

Von dem Bewertungsobjekt anderweitig ausgehende, umweltgefährdende Einflüsse sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Substanzzerstörende Untersuchungen am Gebäude wurden nicht vorgenommen. Verdeckte Mängel konnten nur soweit berücksichtigt werden, wie sie dem Ausschuss bekannt gemacht wurden.

Es wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

2.3.1 Bauausführung

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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. 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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Mietsituation:	nicht vermietet
Baujahr:	1993 (laut Bauakte)
Bruttogrundfläche:	499 m ²
Wohnfläche:	244 m ² , Spitzboden 37 m ²
Nutzfläche:	34 m ² Pavillon
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Raumaufteilung:	
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Diele, Windfang, Garderobe, WC
Dachgeschoss:	5 Zimmer, Flur, 2 Bäder
Spitzboden:	2 Zimmer, Flur
Außenwände:	massives Mauerwerk, verputzt, gestrichen, tlw. Verblendmauerwerk
Innenwände:	massiv, verputzt, tapeziert und gestrichen, Leichtbauwände im Spitzboden
Dachkonstruktion:	Satteldach und Dachgaube in Holzkonstruktion, Dachziegeleindeckung, Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Kaminkopf mit Verkleidung, tlw. Flachdach im EG in Betonkonstruktion mit Abdichtung und Dachbegrünung
Decken:	Betondecke, Holzbalkendecke zum Spitzboden, verputzt, tapeziert und gestrichen, tlw. abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, Akustikdecke im Treppenbereich
Fußböden:	Estrich bzw. Hobeldielen, Grünsandsteinplatten, Fischgrät- oder Eichenparkett oder Teppichboden
Fenster:	Metallkellerfenster mit Schutzgitter, Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Keller, Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzfenstertüren mit Isolierverglasung

	zur Terrasse, 3-teilige Verglasung als Raumteiler im EG, Dachflächenfenster aus Holz
Türen:	Holzrahmenhaustür mit Verglasung (Iso), feststehende Seitenteile mit Verglasung, Holzflächentüren, tlw. mit Verglasung, tlw. mit feststehenden Seitenteilen und Verglasung, 2-flügelige Holzschiebetüren mit Verglasung
Treppen:	Geschosstreppen als Betontreppe mit Grünsandsteinplatten, Metallhandlauf, Holzwangentreppe mit offenen Holztrittstufen und Metallgeländer zum Spitzboden
Sanitäre Ausstattung:	Waschküche im Keller: Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken (k+w), Pumpensumpf Holzsauna im Keller: begehbare Dusche, Handtuchheizkörper, tlw. Wandfliesen deckenhoch Küche (EG): Spüle (k+w), Spülmaschinenanschluss, tlw. Wandfliesen WC (EG): Hänge-WC, Waschbecken (k+w), tlw. Wandfliesen 1. Bad (DG): Hänge-WC, Waschbecken (k+w), Einbauwanne, bodengleiche Dusche, Bidet, tlw. Wandfliesen, Handtuchheizkörper 2. Bad (DG): Hänge-WC, Waschbecken (k+w), bodengleiche Dusche, tlw. Wandfliesen, Handtuchheizkörper
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Baujahr 1992, 200 l Warmwasserspeicher, tlw. Fußbodenheizung
Versorgung:	Wasser-, Strom-, Gasanschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Sonstiges:	Hauseingangsüberdachung in Edelstahlkonstruktion, unterseitig mit Holz verkleidet, Kamin, Einbauschränke, Fußbodenheizung unter Fliesenbelag, tlw. Heizkörper im Keller, Satellitenschüssel, Außenwasseranschluss, Gartenpavillon in Holzkonstruktion mit Zeltdach und Dachziegeleindeckung (Stromanschluss vom Wohnhaus, Kamin) Schuppen: tlw. massiv, tlw. Holzkonstruktion
Mängel/Schäden:	Feuchteschaden im Wohnzimmer nach defekter Abdichtung am Flachdach über dem Erker, Feuchteschaden an der Sockelleiste/Außenwand in der Bibliothek, Ausgangsbereich am Erker nicht fachmännisch hergestellt, Mängel sichtbar, Feuchteschaden am Parkett im Schlafzimmer (DG), fehlender Notüberlauf auf Flachdach Erker, im DG tlw. feuchte Holzfensterrahmen, Holzverkleidung am Hausgiebel mit Abnutzungserscheinungen - Überarbeitung und Anstrich notwendig <u>nach Aussage der Beteiligten:</u> Fußbodenheizung in der Küche ohne Funktion Elektrik tlw. ohne Funktion, Wackelkontakte Wasserdruck/-fluss im gesamten Gebäude nicht ausreichend (ca. seit Einbau der Filtrationsanlage im Jahr 2023)

- Bemerkung:** Über den Ausbau des Spitzbodens sind in den vorliegenden Bauakten keine Nachweise vorhanden.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Eindruck:** Insgesamt weist das Haus einen dem Baujahr entsprechenden nicht modernisierten hochwertigen Standard auf und macht einen mäßig gepflegten Eindruck.

2.3.2 Bauausführung Garage

Wände:	massiv, verputzt, gestrichen
Decke/Dach:	Flachdach in Betonkonstruktion mit Abdichtung und Dachbegrünung, Entwässerung über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, unterseitig gestrichen
Fußböden:	Pflasterung
Tor/Türen:	Sektionaltor mit Motorantrieb, FH-Tür
Fenster:	Holzfenster
Mängel/Schäden:	Feuchtigkeitseinwirkungen mit Schimmelbildung
Versorgung:	Stromanschluss vom Wohnhaus
Bemerkung:	In den vorliegenden Bauakten befinden sich Nachweise für die Genehmigung eines überdachten PKW-Stellplatz.

2.3.3 Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die nachstehend aufgeführten Modernisierungen und Renovierungen basieren auf Angaben der Beteiligten im Ortstermin, sichtbaren Veränderungen sowie eingereichter Unterlagen.

Fortlaufend wurden kleine bis mittlere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

ca. 2016 Erneuerung Parkett im DG
Parkett im EG abgeschliffen

2020 Erneuerung Steuergerät Gasheizung

2023 Erneuerung Druckausdehnungsgefäß für Trinkwassererwärmungsanlagen sowie Installation einer Hauswasserstation mit Druckminderer

2023 Gully-Abdichtung am Flachdach aufgrund Undichtigkeiten und Wassereindrang

durchgeführte Reparaturen gemäß eingereichter Rechnung vom 20.01.2026:

Druckminderer überprüft und KFR-Absperrung gangbar gemacht

defekten Glühzünder der Heizungsanlage ausgetauscht

2.4 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen wie Hausanschlüsse, Hof- und Wegebefestigungen, Grenzeinrichtungen etc. sowie sonstige Anlagen wie Gartenanlagen usw. werden bei der nachfolgenden Wertermittlung pauschal zum Zeitwert berücksichtigt oder sind im Mietansatz enthalten.

3 Wertermittlung

3.1 Allgemeines

Die Zielsetzung dieses Gutachtens ist die Ermittlung eines **Verkehrswertes**³, häufig auch Marktwert genannt, gem. § 194 BauGB.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Ermittlung dieses Verkehrswertes erfolgt immer auf einen exakt abgestellten Zeitpunkt (**Wertermittlungsstichtag** - vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV). Dieser Tag ist für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich.

Der **Grundstückszustand** (vgl. § 2 Abs. 3 ImmoWertV) ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV),
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV),
5. die Lagemerkmale (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV),
6. die Ertragsverhältnisse (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV),
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit (vgl. § 5 Abs. 5 ImmoWertV),
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a. die Art der baulichen Anlagen,
 - b. die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c. die Größe der baulichen Anlagen
 - d. die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e. der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f. das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung (Aufwuchs),
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes **das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sind mehrere dieser Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln und die Wahl zu begründen.

³ Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. vgl. § 194 BauGB

Das **Sachwertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine Eigennutzung gegeben ist und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück inklusive der baulichen Anlagen bei der Veräußerung von vorrangiger Bedeutung sind.

Da im vorliegenden Bewertungsfall die Eigennutzung als Einfamilienhaus gegeben ist und dem Gutachterausschuss auch geeignete Vergleichsdaten (Marktanpassungsfaktoren) vorliegen, wird das Sachwertverfahren bei der Wertermittlung als vorrangiges Wertermittlungsverfahren durchgeführt.

Das **Ertragswertverfahren** findet hauptsächlich bei der Bewertung von Renditeobjekten wie Mehrfamilienhäusern oder Gewerbebetrieben seine Anwendung. Bei dieser Art von Immobilien steht die Erwirtschaftung eines Ertrages und somit einer Rendite im Vordergrund.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt rückt die Erwirtschaftung eines Ertrages auf Grund der Objektart in den Hintergrund. Der Gutachterausschuss zieht nachfolgend das Ertragswertverfahren als unterstützendes Wertermittlungsverfahren unter Verwendung des aktuellen Mietspiegels der Stadt Soest und dem vorliegenden Mietwertgutachten vom 09.10.2025 sowie eines der Nutzung entsprechenden Liegenschaftszinses heran.

Das **Vergleichswertverfahren** dient der Bewertung bebauter sowie unbebauter Grundstücke und basiert auf der Methode, gleichwertige Bewertungsobjekte miteinander zu vergleichen. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Bei bebauten Grundstücken werden diese mit Hilfe von Vergleichsfaktoren an das Bewertungsobjekt angepasst.

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der vorliegenden Gebäudebewertung nicht in Betracht, da dem Gutachterausschuss keine geeigneten Vergleichspreise für diesen Gebäudetypen zur Verfügung stehen.

Bei der **Ermittlung des Bodenwertes** werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch **Bodenrichtwerte** herangezogen werden (§ 14 ImmoWertV).

Für die Bewertung des Grund und Bodens wird der Bodenrichtwert herangezogen, da dem Gutachterausschuss nicht ausreichend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken zur Verfügung stehen, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

3.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird vorrangig über das Vergleichswertverfahren oder alternativ auch über geeignete **Bodenrichtwerte**⁴ ermittelt. Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (vgl. § 40 ImmoWertV).

Bei der Bodenwertermittlung ist zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen zu unterscheiden. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare oder verwertbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind oder sein können (z.B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Bei der Qualitätsbestimmung ist zunächst zu unterscheiden zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - Baureifes Land - Sonstige Flächen.

Definitionen gemäß § 3 ImmoWertV

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

⁴ **Bodenrichtwerte** weisen den Wert eines unbebauten und fiktiven Grundstücks aus, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzonen übereinstimmen (vgl. §13 Abs. 2 ImmoWertV). Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen auf Basis der Kaufpreissammlung und statistischer Methoden ermittelt oder fortgeschrieben.

Die Flurstücke 1896 und 1897 mit einer Gesamtfläche von 1310 m² bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden auf der Grundlage der planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Örtlichkeit vom Gutachterausschuss zusammen in voller Tiefe als erschlossenes Bauland bewertet.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01. Januar 2026 für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, einen Richtwert von 250 EUR/m² inkl. Erschließungskosten ermittelt. Der Richtwert gilt für normal zugeschnittene Wohnbaugrundstücke bei einer I- bis II-geschossigen Bauweise mit einer Grundstückstiefe bis 40 m.

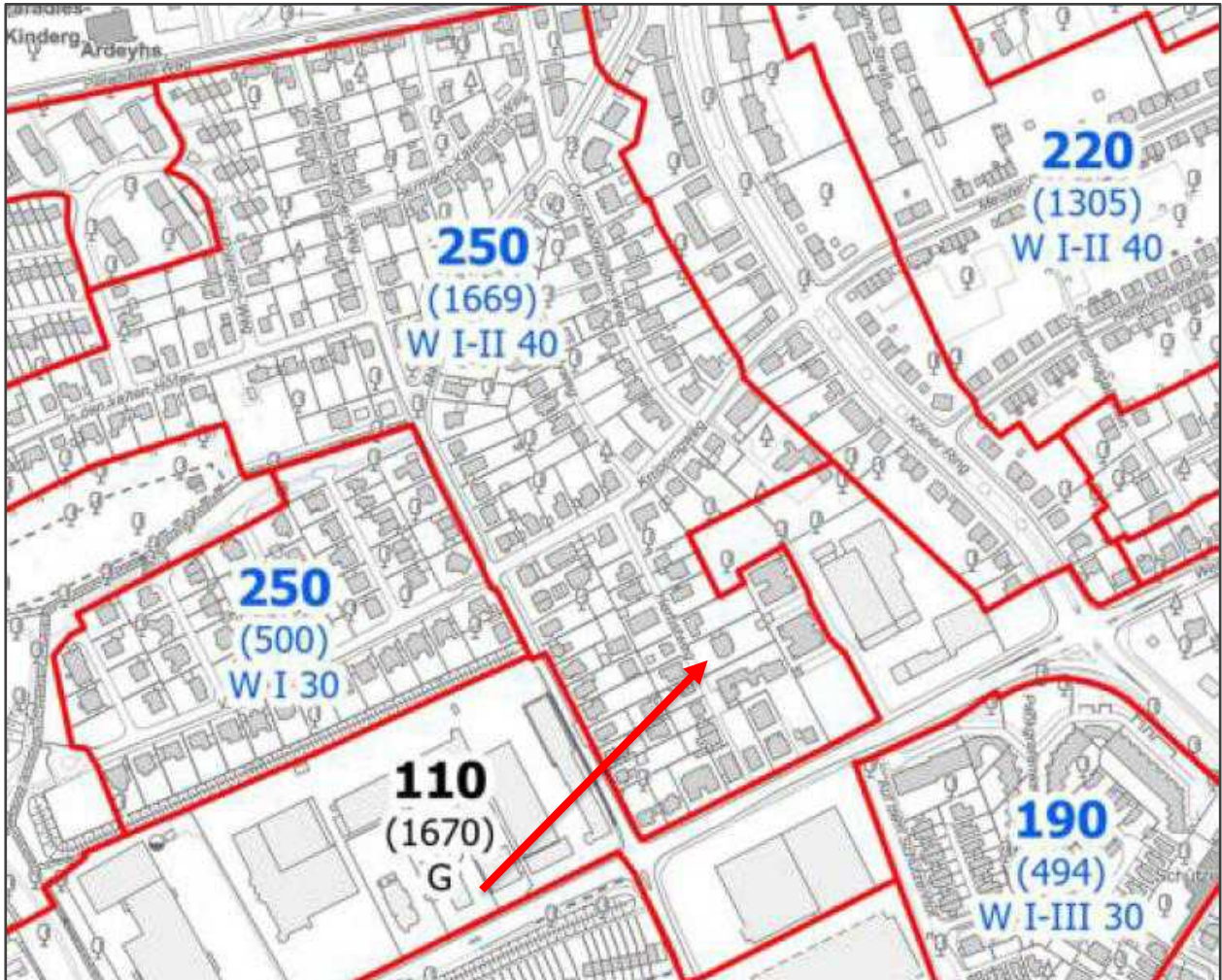


Abbildung 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Soest 01.01.2026

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hält der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände einen Bodenwert inklusive Erschließungskosten von 250 EUR/m² für angemessen.

Flurstück: 1896	821 m²	x	250 EUR/m²	=	205 250 EUR
Flurstück: 1897	489 m²	x	250 EUR/m²	=	122 250 EUR
Bodenwert gesamt:					327 500 EUR

3.3 Gebäudebewertung

Gebäude und Außenanlagen werden unmöbliert bewertet, lediglich die fest mit dem Baukörper verbundenen Bestandteile werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Bei Zwangsversteigerungen erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks auch auf beschlagnahmte Gegenstände inklusive Zubehörstücke, die sich im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden (§ 55 ZVG).

3.3.1 Bestimmung der Restnutzungsdauer⁵

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere, als die aus den Tabellen errechneten, Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

⁵ Die **Restnutzungsdauer** (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die RND verlängern oder verkürzen. vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad sachverständig wie folgt ermittelt werden:

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren Restnutzungsdauern angegeben.

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Das Gebäude wurde 1993 fertiggestellt und ist am Wertermittlungstichtag 2026 = 33 Jahre alt. Die **Gesamtnutzungsdauer**⁶ setzt der Gutachterausschuss modellkonform mit 80 Jahren an.

Durch die Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0 Punkte
die Modernisierung der Fenster und Außentüren	0 Punkte
die Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0 Punkte
die Modernisierung der Heizungsanlage	0 Punkte
die Wärmedämmung der Außenwände	0 Punkte
die Modernisierung von Bädern	0 Punkte
die Modernisierung des Innenausbaus z. B. Decken, Fußböden, Treppen	1 Punkt
die wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0 Punkte

gilt das Gebäude gemäß Anlage 2 der ImmoWertV mit 1 Punkt als nicht modernisiert. Unter Berücksichtigung der Bauweise, des Wohnungszuschnittes und des Unterhaltungszustandes des Gebäudes setzt der Gutachterausschuss eine Restnutzungsdauer von rund 47 Jahren an.

⁶ Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. (vgl. §4 Abs. 2 ImmoWertV). Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnhäusern 80 Jahre.

3.3.2 Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert, den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie etwaigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zusammen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird über die **Normalherstellungskosten**⁷ ermittelt. Hierzu erfolgt zunächst die Auswahl des zu bewertenden Gebäudetyps gemäß Anlage 4 der ImmoWertV. Anschließend wird das Gebäude in den Kostengruppen (Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und Türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonst. technische Ausstattung) mit Hilfe einer Skala in Standardstufen von 1 bis 5 eingestuft. Nach dem Ergänzen etwaiger Zu- oder Abschläge erhält man den Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt in EUR pro m² **Bruttogrundfläche (BGF)**⁸.

Dieser Wert beinhaltet bereits die Baunebenkosten. Er entspricht jedoch den Kosten im Herstellungsjahr 2010 und wird mit dem **Baupreisindex**⁹ auf den Wertermittlungstichtag fortgeschrieben.

Nach der Multiplikation des entsprechenden Baupreisindex mit dem Kostenkennwert sowie der BGF erhält man die Herstellungskosten des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag.

Diese Herstellungskosten werden anschließend mit dem Regionalfaktor¹⁰ multipliziert. Der Regionalfaktor wird aktuell weder für NRW noch für den Kreis Soest abgeleitet. Daher wird dieser kreiseinheitlich aufgrund der Modellkonformität (vgl. §10 ImmoWertV) mit 1,00 angehalten.

In der Regel sind Gebrauchsimmobilien Gegenstand der Wertermittlung, was eine Alterswertminderung nötig macht. Die Herstellungskosten müssen somit unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer linear gemindert werden.

Zu dem Zeitwert der Bausubstanz werden anschließend werthaltige, nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Bauteile mit ihrem Zeitwert hinzugerechnet.

Abschließend werden die geschätzten Zeitwerte der Nebengebäude und der Außenanlagen sowie der Bodenwert ergänzt. Die hieraus entstandene Summe wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden **Sachwertfaktor**¹¹ (Marktanpassungsfaktor) zu multiplizieren.

⁷ **Normalherstellungskosten** sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

⁸ Die **Bruttogrundfläche** ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

⁹ Baupreisindizes (hier **Baupreisindex**) spiegeln die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider. Die Indizes werden viermal im Jahr (Februar, Mai, August, November) fortgeschrieben.

¹⁰ Der **Regionalfaktor** ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

¹¹ Der **Sachwertfaktor** korrigiert die Rechengröße „vorläufiger Sachwert“ auf die örtlichen Marktverhältnisse.

Erläuterung der Wertansätze

Gebäudetyp

Das Bewertungsobjekt wird in eine oder mehrere der nachfolgenden Gebäudetypen und den damit einhergehenden variierenden Kostenkennwerten zugeordnet. Bei mehreren vorliegenden Gebäudetypen erfolgt eine prozentuale Zuordnung.

Die jeweiligen Kostenkennwerte der Gebäudetypen in EUR/m² BGF sind in der Anlage 4 der ImmoWertV aufgeführt.

Typ	Beschreibung	Prozent-satz
	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	94
	Kellergeschoss, Erdgeschoss	2
	Erdgeschoss	4

Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das bestehende Gebäude werden auf 1 020 EUR/m² Brutto-Grundfläche ermittelt. Die Baunebenkosten sowie ein Zuschlag für den ausgebauten Spitzboden sind in diesem Ansatz enthalten.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Die ermittelten Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (Destatis) auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 11. März 2026 anzupassen. Der Baupreisindex wurde letztmalig, bezogen auf den Stichtag, im November 2025 bestimmt und beträgt 190,6.

Bruttogrundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Berechnung der BGF wurde auf Grundlage der DIN 277 i.V.m. Anlage 2 Nr. 2 ImmoWertV erstellt und ist nur für dieses Gutachten zu verwenden.

Bruttogrundfläche gemäß Anlage 4 ImmoWertV (Berechnung aus Katasternachweis)

Wohnhaus inkl. Anbauten	+/-	Maße		Anzahl	Fläche [m²]
		Tiefe [m]	x Breite [m]		
Wohnhaus	+	12,52	x 12,51	3	469,88
	+	0,76	x 4,99	2	7,58
	+	10,21	x 1,62	1	16,54
	+	2,74	x 0,88	1	2,41
	+	2,63	x 0,44	1	1,16
	+	2,63	x 0,44	1	1,16

Bruttogrundfläche gesamt:

498,73 m²

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung rechnet die (Neu-) Herstellungskosten auf den Zeitwert am Wertermittlungstichtag herunter.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beträgt bei einer modellkonformen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 47 Jahre. Somit ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 41 %.

Besondere Bauteile, Nebengebäude und Außenanlagen

Besondere nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Bauteile, sowie Nebengebäude und Außenanlagen werden als Zuschlag im Verfahren berücksichtigt.

Das Vordach wird von den Normalherstellungskosten nicht erfasst und ist als werthaltiges Bauteil zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält einen pauschalen Ansatz von 5 000 EUR als Herstellungswert für angemessen.

Die Garage und der Pavillon werden nach interner Berechnung auf der Grundlage der BGF mit einem Zeitwert von rd. 25 000 EUR berücksichtigt.

Die Außenanlagen gehen aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Werteinflusses mit einem Zeitwert von rd. 40 000 EUR in das Verfahrensmodell ein.

Marktanpassung

Sachwertfaktoren, auch Marktanpassungsfaktoren genannt, werden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufpreisen für die jeweiligen Gemeinden und Gebäudearten jährlich ermittelt. Der Sachwertfaktor korrigiert die Rechengröße „vorläufiger Sachwert“ auf die örtlichen Marktverhältnisse.

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Kaufpreisauswertung festgestellt, dass der Verkehrswert eines Objektes je nach Ausgestaltung und Lage erheblich vom Sachwert abweicht.

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen einer multiplen Regression verschiedene Einflussgrößen ermitteln können, die einen Einfluss auf den Sachwert im Verhältnis zum vorläufigen Sachwert haben. Die Einflussgrößen sind die Gebietsregion, das Baujahr, der Gebäudestandard, der Gebäudetyp sowie die Bruttogrundfläche. Weitergehende Erläuterungen können im Marktbericht nachgelesen werden.

Einflussgröße	Merkmal	Anpassung
Gebietsregion	Soest	0 %
Baujahr	1993	-9 %
Gebäudestandard	mittel-gehoben	1 %
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	0 %
BGF	499 m ²	-6 %

Ausgehend von einem mittleren Sachwertfaktor von 1,08 ergibt sich hieraus ein objektspezifischer Sachwertfaktor von rd. 0,93.

Auf Basis der oben skizzierten Anpassungen sowie unter Würdigung des Objektes hält der Gutachterausschuss einen Marktanpassungsfaktor von 0,93 für angemessen.

Eine zusätzliche Marktanpassung¹² aufgrund von marktüblichen Zu- oder Abschlägen hält der Gutachterausschuss für nicht notwendig.

Sachwertverfahren

Verkehrswertermittlung nach Teil 3 Abschnitt 3 ImmoWertV

ermittelter Kostenkennwert

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			100%		
Dach			20%	80%	
Fenster und Außentüren			100%		
Innenwände und -türen			50%	50%	
Deckenkonstruktion			80%	20%	
Fußböden				100%	
Sanitäreinrichtungen				100%	
Heizung			70%	30%	
sonstige technische Ausstattung			50%	50%	
ermittelter Kostenkennwert					918 EUR/m² BGF
Zu- oder Abschläge zum Kostenkennwert (Spitzboden)					+ 102 EUR/m² BGF
Kostenkennwert					1.020 EUR/m² BGF

Ermittlung Herstellungskosten

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag	190,6		
1020 EUR/m² BGF x 190,6/100	=	1.944 EUR/m² BGF	
Bruttogrundfläche	499 m²		
Herstellungskosten	1944 EUR/m² BGF x 499 m²	=	970.056 EUR
zzgl. Herstellungskosten werthaltige Bauteile		+	5.000 EUR
Herstellungskosten gesamt			975.056 EUR
Regionalfaktor		x	1,00
ortsübliche Herstellungskosten		=	975.056 EUR

¹² Eine **zusätzliche Marktanpassung** kann erforderlich sein, wenn die Marktdaten im Grundstücksmarktbericht den Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Aktualität nicht mehr zutreffend abbilden. (gemäß §35 (3) Satz 2 i.V. § 7 (2) ImmoWertV)

Übertrag	975.056 EUR
----------	-------------

Zeitwert des Gebäudes

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
ermittelte Restnutzungsdauer	47 Jahre		
lineare Alterswertminderung	41%		
altersbedingter Wertabschlag		-	399.773 EUR
Zeitwert des Gebäudes			575.283 EUR

Wert der Nebengebäude (pauschal)	25.000 EUR
----------------------------------	------------

Wert der Außenanlagen (pauschal)	40.000 EUR
----------------------------------	------------

Zusammenstellung

Zeitwert des Gebäudes		575.283 EUR
Zeitwert der Nebengebäude	+	25.000 EUR
Zeitwert der Außenanlagen	+	40.000 EUR
zugeordneter Bodenwert	+	205.250 EUR
vorläufiger Sachwert		845.533 EUR

Marktanpassung

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,93
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	786.346 EUR
zusätzliche Marktanpassung	x	1,00
zus. marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	786.346 EUR
Restfläche (Flurstück 1897)	+	122.250 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Genehmigung Spitzboden, Reparaturstau)	-	25.000 EUR

Sachwert	<u>883.596 EUR</u>
-----------------	---------------------------

3.3.3 Ertragswertverfahren gem. §§ 31 bis 34 ImmoWertV

Das Ertragswertmodell basiert auf den marktüblich erzielbaren Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Bewertungsobjekt. Die Summe aller Erträge ist der **Rohertrag**¹³. Er ergibt sich in der Regel aus der Multiplikation der Wohn- / Nutzflächen mit marktüblichen Mietenansätzen pro m². Die ermittelten Mieten müssen langfristig erzielbar sein und dürfen nicht durch besondere Umstände beeinflusst sein (u.a. Verwandtschaftsverhältnis, etc.).

Maßgeblich für die Wertermittlung ist der Reinertrag, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**¹⁴ ergibt. Abgezogen werden jedoch nur die Bewirtschaftungskosten, die vom Eigentümer zu tragen sind und nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Dieser so ermittelte Reinertrag spiegelt den „Gewinn“ des Vermieters aus der Bausubstanz wider. Die aufstehende Bausubstanz verhindert jedoch eine anderweitige Ausnutzung des Grundstücks. Dieser entgangene Ertrag ergibt sich aus der Multiplikation des Bodenwertes (siehe Nr. 3.2) mit dem geeigneten **Liegenschaftszinssatz**¹⁵ und wird vom Reinertrag abgezogen. Zugrunde gelegt werden darf aber nur die Fläche, die für das aufstehende Objekt benötigt wird. Selbständige Grundstücksteile dürfen nicht berücksichtigt werden. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Die verbleibende Größe wird als Bauanteil am Reinertrag bezeichnet.

Dieser jährlich zu erzielende Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer kapitalisiert (vervielfältigt). Dieser Vervielfältiger, Barwertfaktor für die Kapitalisierung genannt, ist mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer gemäß § 34 ImmoWertV zu berechnen.

Der nun ermittelte Wert ist der Zeitwert der Bausubstanz und wird zum Bodenwert sowie etwaigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr.3.4) addiert.

Erläuterung der Wertansätze

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche kann der untenstehenden Aufstellung entnommen werden. Sie wurde auf Grundlage der Wohnflächenverordnung erstellt und ist nur für dieses Gutachten zu verwenden.

¹³ Der **Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. (vgl. §31 Abs. 2 ImmoWertV)

¹⁴ Die **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. (vgl. §32 Abs. 1 ImmoWertV)

¹⁵ **Liegenschaftszinssätze** sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV) Der Liegenschaftszinssatz kann somit als Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens angesehen werden.

Wohnfläche gemäß WoFIV
(Berechnung aus örtlich ermittelten und geprüften Maßen aus der Bauakte)

Ebene	Erdgeschoss							
Raum	+/-	Maße			Faktor	Lichte Höhe zw.1-2m	Abzug Putz	Wohn-/Nutz- fläche [m²]
Windfang:	+	3,35	x	2,43				8,14
								8,14
Garderobe:	+	3,73	x	2,48				9,25
	-	0,23	x	0,27				-0,06
	+	0,28	x	1,49				0,42
								9,61
WC	+	1,98	x	1,87				3,70
								3,70
Diele:	+	3,44	x	3,43				11,80
								11,80
Küche:	+	5,56	x	3,48				19,35
	-	0,13	x	0,37				-0,05
	-	0,09	x	1,10				-0,10
	+	1,30	x	0,25				0,33
								19,53
Essen:	+	4,44	x	3,95				17,54
								17,54
Wohnen:	+	4,03	x	3,45				13,90
	+	3,01	x	1,76				5,30
	+	1,49	x	0,57				0,85
	+	3,39	x	6,27				21,26
	+	2,57	x	1,00				2,57
								43,88
Arbeiten:	+	3,73	x	4,20				15,67
	-	1,17	x	0,89				-1,04
	+	2,71	x	1,75				4,74
	+	1,30	x	0,56				0,73
								20,10
Terrasse	+	3,00	x	3,75	0,25			2,81
	+	3,00	x	4,99	0,25			3,74
	+	2,40	x	3,78	0,25			2,27
	+	3,40	x	2,50	0,25			2,13
								10,95
Fläche: Erdgeschoss								145,23 m²

[illegible]

Dusche/WC:	+	3,87	x	3,40		13,16
	-	3,87	x	0,09	1,00	-0,35
	-	3,87	x	1,00	0,50	-1,94
						<u>10,87</u>

Fläche: Dachgeschoss **98,52 m²**

Wohnfläche Wohnhaus gesamt: **243,75 m²**

Nutzfläche

Ebene		Spitzboden					
Raum	+/-	Maße Tiefe [m] x Breite[m]		Faktor	Lichte Höhe zw. 1-2m	Abzug Putz	Wohn-/Nutz- fläche [m ²]
Flur:							2,93
Arbeiten:							19,63
Büro:							14,09
Fläche: Spitzboden:							<u>36,65 m²</u>
Pavillon:	+	5,90	x	5,80			<u>34,22</u>
Fläche: Pavillon:							<u>34,22 m²</u>

Rohertrag

Der Gutachterausschuss setzt die im Mietwertgutachten vom 09. Oktober 2025 ermittelten Mietwerte für das Wohnhaus in Höhe von 8,40 EUR/m² Wohnfläche und einer monatlichen Miete in Höhe von 65 EUR für die Garage an und hat diese auf ihre Marktüblichkeit geprüft.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. (§32 Abs. 2 ImmoWertV). Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Das Bewertungsobjekt wird derzeit von den Eigentümern verwaltet. Der Gutachterausschuss hält entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV Bewirtschaftungskosten von 367 EUR pro Wohnung und 48 EUR pro Einstellplatz für angemessen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. (§32 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss hält aufgrund der Anlage 3 der ImmoWertV einen Ansatz von rund 14,40 EUR/m² für die Wohnfläche und 108 EUR je Einstellplatz für angemessen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand die vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden anfallenden Bewirtschaftungskosten sowie von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. (vgl. §32 Abs. 4 ImmoWertV)

Aufgrund der Lage und der Art des Bewertungsobjektes hält der Gutachterausschuss einen Ansatz von 2 % vom ermittelten Rohertrag für angemessen.

Betriebskosten

Betriebskosten sind nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Bei der Berechnung des Rohertrages sind Nettokaltmieten zugrunde gelegt worden. Die Betriebskosten werden durch Umlagen gedeckt, so dass sie den Bewirtschaftungskosten nicht zuzurechnen sind. Daher entfällt eine Ermittlung der Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Kaufpreisauswertung festgestellt, dass der Liegenschaftszinssatz eines Objektes je nach Ausgestaltung und Lage erheblich schwankt.

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen einer multiplen Regression verschiedene Einflussgrößen ermitteln können, die einen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz haben. Die Einflussgrößen sind die Gebietsregion, das Baujahr, der Gebäudestandard, der Gebäudetyp sowie die Wohnfläche. Weitergehende Erläuterungen können im Marktbericht nachgelesen werden.

Einflussgröße	Merkmal	Anpassung
Gebietsregion	Soest	0 %
Baujahr	1993	6 %
Gebäudestandard	<i>mittel-gehoben</i>	-4%
Gebäudetyp	<i>Einfamilienhaus</i>	0 %
Wohnfläche	244 m ²	25 %

Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszins von 1,32 ergibt sich hieraus ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von rund 1,7.

Der Gutachterausschuss hält an die obenstehende Berechnung einen Liegenschaftszins von 1,7 % für angemessen.

Zusätzliche Marktanpassung

Eine zusätzliche Marktanpassung¹⁶ aufgrund von marktüblichen Zu- oder Abschlägen hält der Gutachterausschuss für nicht notwendig.

Ertragswertverfahren

Verkehrswertermittlung nach Teil 3 Abschnitt 2 ImmoWertV

Mietansatz

	Wohnfläche / Anzahl	Mietansatz	Monatsmiete
Wohnhaus	244 m ² x	8,40 EUR/m ² =	2.050 EUR
Garage	1 x	65,00 EUR=	65 EUR
			2.115 EUR
Jahresrohertrag	2.115 EUR x	12 Monate =	25.380 EUR

¹⁶ Eine **zusätzliche Marktanpassung** kann erforderlich sein, wenn die Marktdaten im Grundstücksmarktbericht den Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Aktualität nicht mehr zutreffend abbilden. (gemäß §35 (3) Satz 2 i.V. § 7 (2) ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten**-Verwaltungskosten-**

für Wohnung / Haus	1	x	367 EUR=	367 EUR
für Einstellplatz	1	x	48 EUR=	48 EUR
				415 EUR

-Instandhaltungskosten-

für die Wohnfläche	244 m²	x	14,4 EUR=	3.514 EUR
je Einstellplatz	1	x	108 EUR=	108 EUR
				3.622 EUR

-Mietausfallwagnis-

Prozentsatz vom Ertrag	2%	von 25.380 EUR=	508 EUR
------------------------	----	-----------------	---------

Summe der Bewirtschaftungskosten = **4.545 EUR**

dies entspricht 17,9% vom Jahresrohertrag

Jahresreinertrag 25.380 EUR - 4.545 EUR= **20.835 EUR**

Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz	1,7%		
Bodenwertverzinsungsbetrag	1,7% von 205.250 EUR=	3.489 EUR	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	20.835 EUR - 3.489 EUR=	17.346 EUR	
Kapitalisierungsfaktor	32,19		
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	17.346 EUR x 32,19=	558.368 EUR	

Zusammenstellung

dem Gebäude zugeordneter Bodenwert 205.250 EUR

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen + 558.368 EUR

vorläufiger Ertragswert 763.618 EUR

Marktanpassung x 1,00

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 763.618 EUR

Restfläche, Flurstück 1897 + 122.250 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(Genehmigung Spitzboden, Reparaturstau) - 25.000 EUR

Ertragswert 860.868 EUR

3.3.4 Zubehör und wesentliche Bestandteile

Ein Zubehör ist eine bewegliche Sache, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient, ohne ein Bestandteil dieser zu sein. Außerdem muss ein Zubehör einem wirtschaftlichen Zweck auf Dauer dienen und muss in einem räumlichen Verhältnis zur Hauptsache stehen.

Hier ist beispielsweise eine Küche zu nennen, wenn durch diese dem Gebäude eine besondere Eigenart verleiht und sie an die konkreten Raummaße angepasst ist. Dies ist jedoch im Einzelfall zu entscheiden, ob diese bei der Verkehrswertermittlung Berücksichtigung findet oder nicht.

*Der Gutachterausschuss schätzt die im Keller befindliche **Holzblock-Sauna** auf einen Wert in Höhe von **4 000 EUR** zum Zeitwert.*

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV können nach der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren einheitlich **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG) angebracht werden. Die Wertanpassung aufgrund der boG ist grundsätzlich nach der Marktanpassung anzubringen, da die wertrelevanten Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) aus Kaufpreisen auf der Grundlage von „Normalobjekten“ ohne boG ermittelt worden sind (Modellkonformität).

Die boG sind jedoch nur dann nachträglich durch Zu- und Abschläge an den vorläufigen marktangepassten Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert anzubringen, soweit sie nicht bereits „im“ Wertermittlungsverfahren direkt berücksichtigt worden sind (z. B. durch veränderte wirtschaftliche Restnutzungsdauer oder angepasste Erträge).

Bauschäden und / oder Baumängel können z. B. auf der Grundlage von Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) ermittelt werden. Sie bilden einen Anhalt für die Wertminderung. Die Zu- und Abschläge sind in geeigneter marktgerechter Weise anzusetzen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Gutachterausschuss kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Unter den boG sind insbesondere zu verstehen:

1. besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel und Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Über den Ausbau des Spitzbodens sind in den vorliegenden Bauakten keine Nachweise vorhanden und laut Aussage der Beteiligten wurde keine Genehmigung eingeholt. Für die nachträgliche Genehmigung inklusive Architektenkosten hält der Gutachterausschuss einen Abschlag für angemessen.

Für die Beseitigung der unter Nr. 2.3.1 aufgeführten Mängel und Schäden am Objekt hält der Gutachterausschuss ebenfalls einen Abschlag für notwendig.

*Insgesamt hält der Gutachterausschuss einen **Abschlag** in Höhe von **25 000 EUR** für gerechtfertigt.*

4 Verkehrswert

Zusammenstellung

Sachwert	rund	884 000 EUR
Ertragswert	rund	861 000 EUR

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (siehe Ziffer 3.1). Er orientiert sich dabei an dem ermittelten marktkonformen Sachwert. Das Sachwertverfahren eignet sich vornehmlich für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die nicht auf eine Renditeerzielung ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden.

Auf der Grundlage der ermittelten Sach- und Ertragswerte hält der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände (**ohne Zubehör – Zwangsversteigerung**) sowie der zum **Wertermittlungsstichtag 11. März 2026** vorherrschenden Lage auf dem Grundstücksmarkt nachfolgenden Verkehrswert für angemessen:

880 000 EUR

in Worten: achthundertachtzigtausend Euro.

Soest, den 11. März 2026

Vorsitz	Gutachterin	Gutachter
gez. Gutachter 1	gez. Gutachter 2	gez. Gutachter 3

5 Rechtsgrundlagen

Das vorangegangene Gutachten basiert auf den nachstehenden Rechtsgrundlagen. Abweichungen zu den in den Vorschriften aufgezeigten Wertermittlungssystematiken können sich durch die Modellkonformität bei zurückliegenden Stichtagen ergeben.

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

WoFIV

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

ZVG

Zwangsversteigerungsgesetz – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (BGBl. I S. 2606)

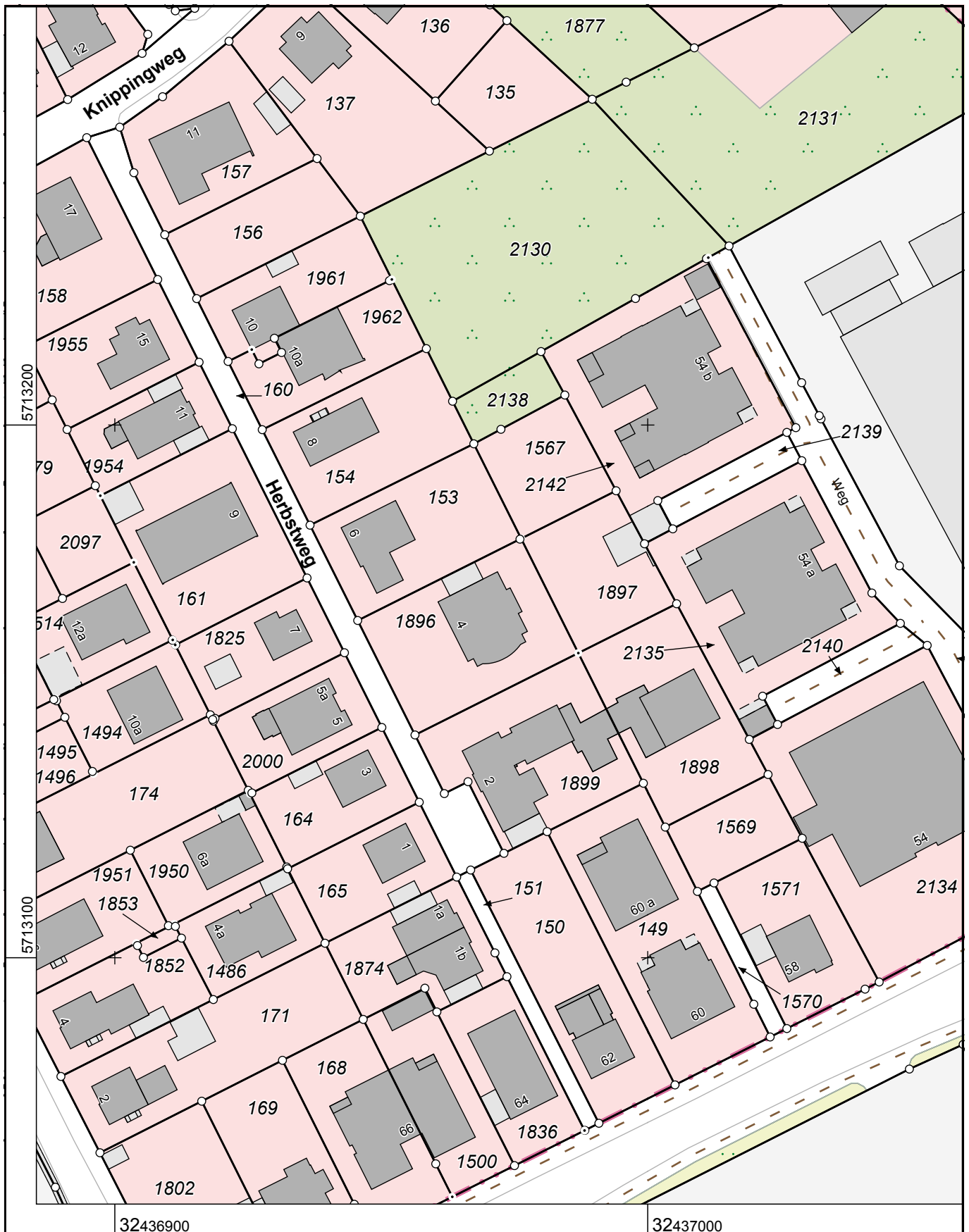
6 Anlagen

- Flurkarte
- Amtliche Basiskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Fotodokumentation
- Grundrisse



Flurstück: 1896 u.a.
Flur: 26
Gemarkung: Soest
Herbstweg 4, Soest

Erstellt: 15.01.2026



Maßstab 1 : 1000

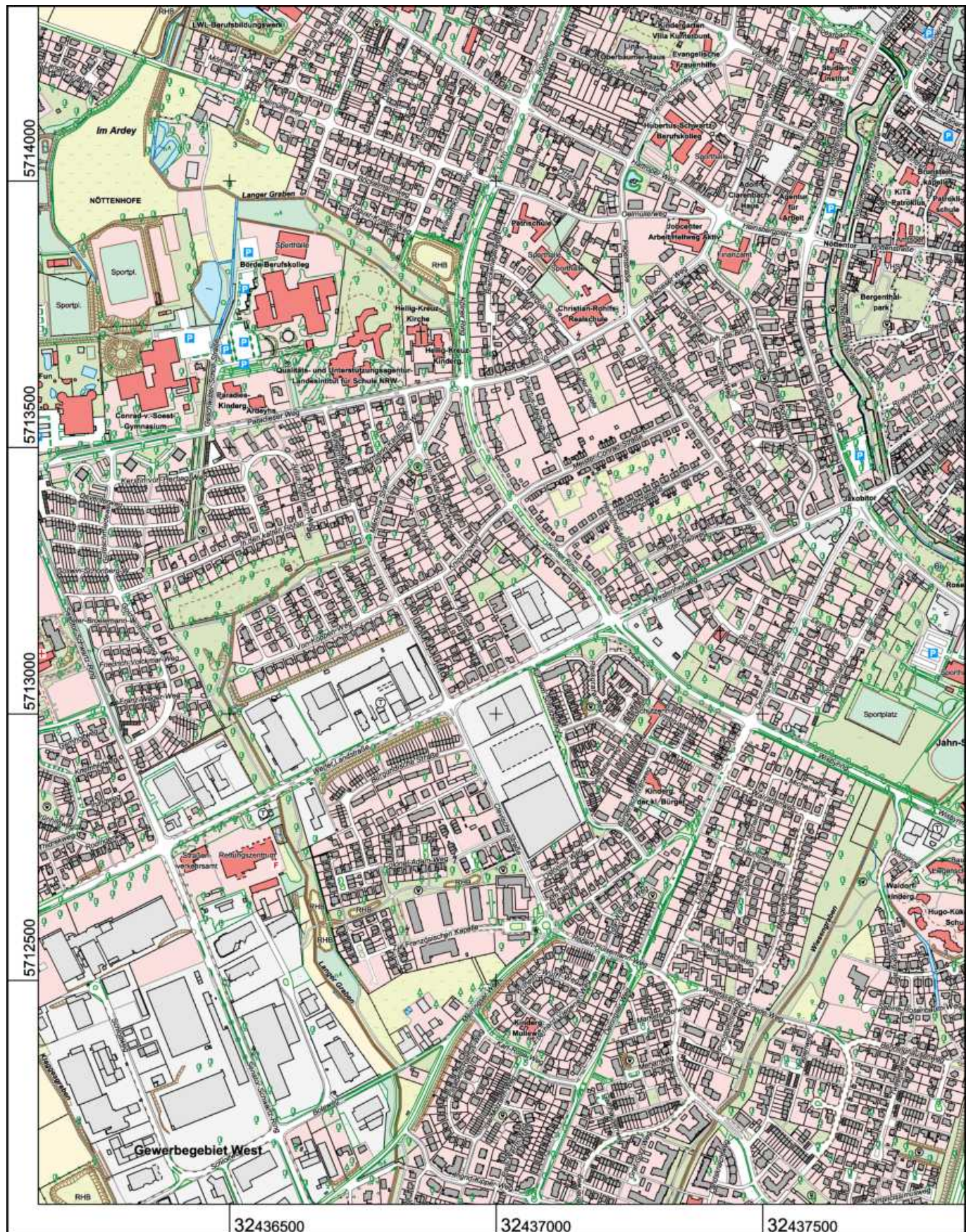
10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Gemarkung: Soest
Herbstweg, Soest

Erstellt: 15.01.2026



Maßstab 1 : 10000

100 200 300 400 500 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Soest.

Die gewählte Adresse ist: Herbstweg 4.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Soest
Postleitzahl	59494
Gemarkungsname	Soest
Ortsteil	Soest
Bodenrichtwertnummer	1669
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland



Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat das Richtwertgrundstück durch Angabe der Baunutzbarkeit und der Grundstückstiefe definiert. Unterstellt wird ein rechteckiger Grundstückszuschnitt und eine dem Umfeld entsprechende, übliche Grundstücksgröße.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Für Bauerwartungsland und Rohbauland wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt, da die geringe Anzahl der Vergleichspreise keine gesicherte Aussage zulässt.

Preisindex

Preisindexreihen wurden nicht ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die ausgewerteten Kaufpreise sind im Kreis Soest im Wesentlichen durch allgemeine lage- und nutzungsspezifische Merkmale geprägt und lassen keinen signifikanten Zusammenhang zu abweichenden Grundstücksmerkmalen wie Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) oder zulässiger Anzahl der Vollgeschosse erkennen. Es wurden daher keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Sofern die zu den Bodenrichtwerten angegebene Grundstückstiefe deutlich überschritten wird, ist der nachfolgende Teil des Grundstücks als Garten- /Hinterland einzustufen. Im Mittel betragen diese Flächen rund 30% des erschlossenen Baulandwertes.



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Herbstweg 4, 59494 Soest



Herbstweg 4, 59494 Soest



Herbstweg 4, 59494 Soest



Herbstweg 4, 59494 Soest



Herbstweg 4, 59494 Soest



