

**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.**



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

Amtsgericht Soest  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Nöttenstr. 28  
**59494 Soest**

Datum: 03.06.2024  
Az.: 8 K 002/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
des

**411,361/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen  
Wohnungseigentum für das mit vier Mehrfamilienhäusern (je 6  
WE) bebaute Grundstück in 59494 Soest, Bergeder Weg 7**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 im  
1. OG rechts und dem Kellerraum Nr. 15 im Haus Nr. 7 sowie dem  
Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 24.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde  
zum Stichtag 27.05.2024 ermittelt mit rd.

**99.000,- €.**

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

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 24 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                             | Seite     |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                    | 3         |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                          | 3         |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                  | 3         |
| 1.4      | Unterlagen und Erkundigungen.....                                     | 4         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                              | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lage.....                                                             | 5         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....                                                | 6         |
| 2.3      | Erschließung.....                                                     | 6         |
| 2.4      | Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....   | 7         |
| 2.4.1    | Privatrechtliche Situation .....                                      | 7         |
| 2.4.2    | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                  | 8         |
| 2.4.2.1  | Baulasten und Denkmalschutz .....                                     | 8         |
| 2.4.2.2  | Bauplanungsrecht .....                                                | 8         |
| 2.4.2.3  | Bauordnungsrecht.....                                                 | 8         |
| 2.4.2.4  | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....        | 9         |
| 2.5      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                       | 9         |
| 2.6      | Derzeitige Nutzung.....                                               | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                | <b>10</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....            | 10        |
| 3.2      | Mehrfamilienhaus (Nr. 7) .....                                        | 10        |
| 3.2.1    | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....                       | 10        |
| 3.2.2    | Ausführung und Ausstattung .....                                      | 11        |
| 3.2.2.1  | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....                     | 11        |
| 3.2.2.2  | Fenster und Außentüren .....                                          | 11        |
| 3.2.2.3  | Haustechnik .....                                                     | 12        |
| 3.2.2.4  | Treppenhaus, Keller und Dach .....                                    | 12        |
| 3.2.2.5  | Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE) ..... | 13        |
| 3.2.2.6  | Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....                              | 13        |
| 3.2.2.7  | Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....                  | 13        |
| 3.2.2.8  | ETW 15.....                                                           | 14        |
| 3.3      | Nebengebäude .....                                                    | 16        |
| 3.4      | Außenanlagen.....                                                     | 16        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                             | <b>17</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....                                                | 17        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                   | 17        |
| 4.2.1    | Zu den herangezogenen Verfahren.....                                  | 17        |
| 4.2.1.1  | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....       | 17        |
| 4.2.1.2  | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....                         | 18        |
| 4.2.2    | Verkehrswert.....                                                     | 20        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>      | <b>21</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                      | 21        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                             | 22        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                             | 22        |
| <b>6</b> | <b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>                                 | <b>23</b> |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                   | <b>24</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine ETW im 1. OG eines freistehenden, unterkellerten Mehrfamilienwohnhauses (3-geschossig, ursprüngl. Bj. 1955) sowie einen Pkw-Stellplatz.

Objektadresse: Bergeder Weg 3-9 (7), 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 13976

Katasterangaben: Gemarkung Soest, Flur 11, Flurst. 48, 1053, 1056, 1057, 1058

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Nöthenstr. 28  
59494 Soest

Auftrag vom 06.05.2024

Miteigentümer: -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 06.05.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 27.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 27.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27.05.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer, der Hausverwalter Herr Jablonski und der Sachverständige

## 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. TIM-Online  
Bauakte Stadt Soest (11 Akten)  
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Soest  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Soest  
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Soest  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt  
Soest  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,  
Abfallwirtschaft Kreis Soest  
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-  
schutz Kreis Soest  
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest  
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW  
Grundstücksmarktbericht 2024 für Kreis Soest  
Mietspiegel 2024 für Stadt Soest

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                             | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kreis:                                                  | Kreis Soest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ort und Einwohnerzahl:                                  | Stadt Soest, ca. 50.000 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nächstgelegene größere Orte:                            | Arnsberg, ca. 23 km; Lippstadt, ca. 24 km; Hamm, ca. 29 km                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Landeshauptstadt:                                       | Düsseldorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bundesstraßen:                                          | B 229, ca. 1 km; B 475, ca. 2 km                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Autobahnzufahrt:                                        | A 44. ca. 4 km; A 2, ca. 22 km                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bahnhof:                                                | Bf Soest, ca. 3,5 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Flughafen:                                              | Regionalflughafen Dortmund, ca. 38 km                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Weitere Infrastruktur:                                  | Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 10 km                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 02/03)              | südlicher Stadtrand;<br>Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 150 m entfernt;<br>Kindergarten, ca. 500 m entfernt;<br>Grundschule, ca. 900 m entfernt;<br>Weiterführende Schulen, ca. 1,4 km entfernt |
| Wohnlage:                                               | mittlere Wohnlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Geschäftslage:                                          | als Geschäftslage nicht geeignet                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Art der Bebauung in der Umgebung:                       | ausschließlich wohnbauliche Nutzung;<br>überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise;<br>3-geschossige Bauweise; Wohnanlagen                                                                                                                                                                                                 |
| Anmerkung:                                              | Die ETW befindet sich in einer größeren Wohnanlage bestehend aus 4 Wohnhäusern á 6 ETWs.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Immissionen:                                            | gering (Straßenverkehr)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| topografische Grundstückslage:                          | eben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. Anlage 04):

Soest Blatt 13976, lfd. Nr. 1: Gemarkung Soest, Flur 11, Flurstück 48;  
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;  
Lage: Bergeder Weg 5; Größe: 1.007 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;  
Breite x Tiefe: ca. 27 x 42 m

Gemarkung Soest, Flur 11, Flurstück 1053;  
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;  
Lage: Bergeder Weg 3-9 (7); Größe: 452 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;  
Breite x Tiefe: ca. 20 x 21 m

Gemarkung Soest, Flur 11, Flurstück 1056;  
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche;  
Lage: Bergeder Weg; Größe: 143 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Stellplatzanlage;  
Breite x Tiefe: ca. 6 x 24 m

Gemarkung Soest, Flur 11, Flurstück 1057;  
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;  
Lage: Bergeder Weg 7; Größe: 1.363 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;  
Breite x Tiefe: ca. 23 x 43,5 m

Gemarkung Soest, Flur 11, Flurstück 1058;  
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;  
Lage: Bergeder Weg 3; Größe: 1.069 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;  
Breite x Tiefe: ca. 28,5 x 36 m

Gesamtgröße: 4.034 m<sup>2</sup>

Anmerkung: rückseitig eingefriedet

Ausrichtung des Grundstücks: Der Hauptgarten ist nach Südosten ausgerichtet (eher ungünstig)

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;  
am Ende einer Sackgasse (Wendehammer) gelegen

## 2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse)

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:                | Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss;<br>Eine städtische Gasleitung befindet sich in der Straße.                                                                           |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Nr. 9;                                                                                                                                                                                                            |
| Anmerkung:                                                  | Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.                                                                                                                                                                            |
| Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich) | gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden                                                                                                                                                                         |
| 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 Wohnung Grundbuchauszug vom 07.05.2024 vor.                                                                                                                                                                                                              |
| ME-Anteile:                           | 411,361/10.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum                                                                                                                                                                                                                |
| Sondernutzungsrechte:                 | Pkw-Stellplatz Nr. 24 (auf Flurst. 1056 gelegen)                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grundstücksbelastungen:               | In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 13976 ist folgende Eintragung vermerkt:<br>- Zwangsversteigerungsvermerk                                                                                                                                                                      |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden. |
| Bodenordnungsverfahren:               | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.<br>Auskunft eingeholt am 16.05.2024 beim Planungsamt Stadt Soest.                                                                                                                             |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung.                                                                                                                                                                                              |



Auskunft schriftlich eingeholt am 21.05.2024.

Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht.

Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 16.05.2024.

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

## **2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Auskunft eingeholt am 16.05.2024 beim Bauordnungsamt Stadt 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 16.05.2024 beim Planungsamt Stadt Soest.

### **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.

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden jedoch festgestellt:

Das geplante Bad und das WC wurden zu einem Bad vereinigt. Augenscheinlich entspricht das Gebäude Hs-Nr. 7 von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

#### 2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

|                                            |                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land                                                                                                                                                     |
| Angaben zum Bodenrichtwert:                | Bodenrichtwert: 130 €/m <sup>2</sup> ; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: II; Tiefe: bis 40 m |
| Liegenschaftszinssatz:                     | Wohnungseigentum Kreis Soest: 2,34 % (Abw: -2,78 % - 7,67 %); Wohnungseigentum Soest, angepasst: 1,6 %; (s. Anlage 10)                                             |
| Sachwertfaktor:                            | Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.                                                          |
| Immobilienrichtwert:                       | Der Immobilienrichtwert beträgt 1.500 €/m <sup>2</sup> Wf. (ohne Pkw-Stellplatz)                                                                                   |
| Beitragssituation:                         | Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.<br>Auskunft schriftlich eingeholt am 16.05.2024 beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest.                         |

#### 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 vier Mehrfamilienhäusern mit je 6 Eigentumswohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ETW 15 befindet sich im 1.Obergeschoss und ist bewohnt. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 25 Stellplätze im Freien. Stellplatz Nr. 24 ist grundbuchlich dem Bewertungsobjekt zugeordnet und befindet sich auf Flurst 1056.

(WEG-)Hausverwaltung: Immobilien Jablonski GmbH, Nöttenstr. 20, 59494 Soest

Anmerkung: In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird nur der Gebäudeteil beschrieben, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

### 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. Die Angaben beziehen sich i.W. auf den betreffenden Miteigentumsanteil. 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 Mehrfamilienhaus (Nr. 7)

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

|                            |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes:          | Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten ,<br>3 ½ -geschossig, freistehend, Zweispänner<br>Das Gebäude ist unterkellert.<br>Das Dachgeschoss ist teilausgebaut.            |
| Baujahr:                   | ursprünglich 1955 (gem. Bauakte);<br>fiktives Baujahr: 1968                                                                                                            |
| Modernisierungen:          | Die Heizungsanlage wurde 2017 erneuert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen wurden vor mehr als 20 Jahren durchgeführt und wirken sich daher nicht mehr werterhöhend aus. |
| Energieausweis:            | Ein gültiger Energieausweis (nach Verbrauch) liegt vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 134 kWh/(m² x a).                                                        |
| Energetischer Zustand:     | Das Gebäude wurde bisher kaum energetisch modernisiert (Heizungsanlage).                                                                                               |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Dachgeschoss ist tlw. ausbaufähig.<br>Es gehört zu SE 17 u. SE 18.                                                                                                 |

Außenansicht: verputzt (Kratzputz) mit Anstrich, Westfassade mit Kunstschiefer bekleidet, Sockel verputzt

### **3.2.2 Ausführung und Ausstattung**

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

|                     |                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:   | konventioneller Massivbau                                                                                                   |
| Fundamente:         | Streifenfundamente aus Beton                                                                                                |
| Sohle:              | Beton                                                                                                                       |
| Kelleraußenwände:   | Stahlbeton, Ziegel                                                                                                          |
| Kellerinnenwände:   | Mauerwerk                                                                                                                   |
| Außenwände:         | Hohlblockmauerwerk, 30 cm ; Außenputz                                                                                       |
| Innenwände:         | Leichtbausteine                                                                                                             |
| Geschoßdecken:      | Stahlbeton                                                                                                                  |
| Eingangsbereich(e): | Haustüranlage mit Überdachung; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt                                                   |
| Treppe/Treppenhaus: | Treppenhaus gepflegt                                                                                                        |
| Kelleraußentreppe:  | Stahlbeton                                                                                                                  |
| Kellertreppe:       | Stahlbeton ohne Belag                                                                                                       |
| Geschoßtreppe:      | Stahlbeton mit Betonwerkstein;<br>zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest;<br>einfaches Stahlgeländer mit Kunststoff-Handlauf |
| Treppe DG:          | In den ETWs 17 u. 18 gelegen.                                                                                               |

#### **3.2.2.2 Fenster und Außentüren**

|                       |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:              | Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden; Dachflächenfenster;<br>Fensterbänke innen aus Marmor;<br>Fensterbänke außen aus Faserzement |
| Haustür/Außentür(en): | aus Kunststoff mit Glasfüllungen und verglasten Seitenteilen                                                                                                       |

### 3.2.2.3 Haustechnik

|                       |                                                                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektroinstallation:  | einfache bis durchschnittliche Ausstattung, ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen, TV-Anschluss k. A. ; Klingelanlage mit Gegensprechanlage(n) |
| Heizungsanlage:       | Öl-Zentralheizung (Brennwerttechnik Vissmann Vitoldens 300), 54 kW; Baujahr ca. 2017, Brenner Bj. 2017; Stahltank, 6.700 l, BJ 1972                |
| Warmwasserversorgung: | dezentrale WW-Speicher (s. Nutzungseinheiten)                                                                                                      |
| Anmerkung:            | (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)                                                                                                    |

### 3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

#### Treppenhaus:

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Bodenbelag:  | Betonwerkstein                     |
| Wandbelag:   | Strukturputz mit Anstrich          |
| Deckenbelag: | Putz mit Anstrich                  |
| Fenster:     | isolierverglaste Kunststofffenster |

#### Keller:

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Bodenbelag:  | Estrich ohne Belag                |
| Wandbelag:   | Putz mit Anstrich                 |
| Deckenbelag: | nur Anstrich (ohne Putz)          |
| Fenster:     | einfache Kellerfenster aus Metall |
| Innentüren:  | Holzlattentüren                   |

#### Dach:

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Dachkonstruktion:     | Holzpfeifendach                   |
| Hauptdach:            | Satteldach, ca. 35 ° Dachneigung  |
| Dacheindeckung:       | Betondachstein                    |
| Wärmedämmung:         | unzureichend                      |
| Dachentwässerung:     | Dachrinnen und Fallrohre aus Zink |
| Bodenbeläge Dachraum: | k. A.                             |

|              |                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------|
| Schornstein: | Montageschornstein, Kopf aus Ziegelstein            |
| Anmerkung:   | Der Dachraum ist Teil des Sondereigentums 17 u. 18. |

### 3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)

|                          |                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile:      | Balkon je WE, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung                                                     |
| Besondere Einrichtungen: | s. Nutzungseinheiten                                                                                     |
| Unterhaltsstau:          | durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden; Modernisierungsbedarf vorhanden                             |
| Bauschäden:              | keine wesentlichen erkennbar;<br>Die Balkontür des Bewertungsobjekts ist defekt und muss ersetzt werden. |
| Allgemeinbeurteilung:    | Der bauliche Zustand ist befriedigend.                                                                   |

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

|                          |                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss:          | Treppenhaus, Flure, Fahrradkeller, Waschküche, Trockenraum (gE), 6 Kellerräume (SE), davon Kellerraum Nr. 15 zu ETW 15 (ca. 17 m <sup>2</sup> Nf.) |
| Erdgeschoss:             | Treppenhaus (gE), ETW 13, ETW 14                                                                                                                   |
| 1. Obergeschoss:         | Treppenhaus (gE), ETW 15, ETW 16                                                                                                                   |
| <u>ETW 15:</u>           | Wohn-/Esszimmer mit Balkon, Küche, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur (ca. 80 m <sup>2</sup> Wf.)                                       |
| 2. Obergeschoss:         | Treppenhaus (gE), ETW 17, ETW 18                                                                                                                   |
| Dachgeschoss:            | Treppenhaus (gE), ausgebauter Raum zu ETW 17, Raum zu ETW 18                                                                                       |
| Wohn-/Nutzfläche, SE 15: | ca. 80 m <sup>2</sup> Wf. / 17 m <sup>2</sup> Nf.                                                                                                  |

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

|                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| Kellergeschoss:  | Estrich ohne Bodenbelag                  |
| Erdgeschoss:     | schwimmender Estrich mit Bodenbelag      |
| 1. Obergeschoss: | schwimmender Estrich mit Bodenbelag      |
| 2. Obergeschoss: | schwimmender Estrich mit Bodenbelag      |
| Dachgeschoss:    | schwimmender Estrich tlw. mit Bodenbelag |

### 3.2.2.8 ETW 15

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer (1. OG):

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Bodenbelag:  | Laminat                      |
| Wandbelag:   | einfache Tapeten             |
| Deckenbelag: | Raufasertapeten mit Anstrich |

Kinderzimmer (1. OG):

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Bodenbelag:  | Laminat                             |
| Wandbelag:   | Putz mit Anstrich; einfache Tapeten |
| Deckenbelag: | Putz mit Anstrich                   |

Küche (1. OG):

|              |                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| Bodenbelag:  | Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)                          |
| Wandbelag:   | Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten einfache Tapeten |
| Deckenbelag: | Raufasertapeten mit Anstrich                               |

Bad (1. OG):

|              |                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbelag:  | Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)                                                       |
| Wandbelag:   | Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Raufasertapeten mit Anstrich |
| Deckenbelag: | Raufasertapeten mit Anstrich                                                            |

Flur (1. OG):

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Bodenbelag:  | Bodenfliesen (Grundfarbton: beige) |
| Wandbelag:   | Raufasertapeten mit Anstrich       |
| Deckenbelag: | Raufasertapeten mit Anstrich       |

Balkon (1. OG):

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Bodenbelag: | Bodenfliesen (Mosaik) |
|-------------|-----------------------|

### 3.2.2.8.2 Türen

|              |                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingangstür: | Sperrholztür, lackiert, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge                     |
| Innentüren:  | einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen |

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

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektroninstallation: | (s. Gebäudebeschreibung)                                                                                                                                                                                                                              |
| Heizkörper:           | Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteilern                                                                                                                                                                            |
| Warmwasserversorgung: | elektr. Durchlauferhitzer                                                                                                                                                                                                                             |
| Sanitärinstallation:  | einfache Wasser- und Abwasserinstallation                                                                                                                                                                                                             |
| Bad:                  | Dreieckbadewanne mit Einhandhebelarmatur; Duschvorrichtung in Badewanne; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; fehlende Duschabtrennung |

### 3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Besondere Einrichtung: | Kaminofen (SE)                                      |
| Inventar / Zubehör:    | Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche) |

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

|                          |                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauschäden/Baumängel:    | keine wesentlichen erkennbar; Die Balkontür des Bewertungsobjekts ist defekt und muss ersetzt werden.             |
| Unterhaltsstau:          | überdurchschnittlicher Unterhaltsstau; Das Laminat im Elternschlafzimmer ist beschädigt und muss erneuert werden. |
| Grundrissgestaltung:     | zweckmäßig                                                                                                        |
| Belichtung:              | gut                                                                                                               |
| Beeinträchtigungen:      | mangelnder Wärmeschutz                                                                                            |
| Sonstige Besonderheiten: | Das größere Kinderzimmer konnte nicht besichtigt werden.                                                          |



### 3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

### 3.4 Außenanlagen

|                        |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ver- und Entsorgung:   | Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen                                                                                                                                                                       |
| Befestigte Flächen:    | Hof- und Wegebefestigung (Betonpflaster), befestigte Stellplatzflächen (Betonpflaster)                                                                                                                                    |
| Garten:                | kaum gemeinschaftliche Gartenanlagen                                                                                                                                                                                      |
| Einfriedung:           | Zäune                                                                                                                                                                                                                     |
| techn. Installationen: | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                           |
| Anmerkung:             | Für einen Teil der Stellplätze im Freien sowie für die Gartenflächen sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden. Stellplatz Nr. 24 ist dem Bewertungsobjekt grundbuchlich zugeordnet und befindet sich auf Flurst. 1056. |

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 15 für das mit vier Mehrfamilienhäusern (je 6 WE) bebaute Grundstück in 59494 Soest, Bergeder Weg 7 zum Wertermittlungstichtag 27.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                   |       |            |                            |
|-------------------|-------|------------|----------------------------|
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.   |                            |
| Soest             | 13976 | 1          |                            |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstücke | Fläche                     |
| Soest             | 11    | 48         | 1.007 m <sup>2</sup>       |
| Soest             | 11    | 1053       | 452 m <sup>2</sup>         |
| Soest             | 11    | 1056       | 143 m <sup>2</sup>         |
| Soest             | 11    | 1057       | 1.363 m <sup>2</sup>       |
| Soest             | 11    | 1058       | 1.069 m <sup>2</sup>       |
| Fläche insgesamt: |       |            | <b>4.034 m<sup>2</sup></b> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffen-

heit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

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

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

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

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums 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 Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

##### Ertragswertverfahren

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

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

##### Sachwertverfahren

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

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanz**wert**vergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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** des Wohnungseigentums Nr. 15 für das mit vier Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück in 59494 Soest, Bergeder Weg 7

|           |       |                            |
|-----------|-------|----------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.                   |
| Soest     | 13976 | 1                          |
| Gemarkung | Flur  | Flurstücke                 |
| Soest     | 11    | 48, 1053, 1056, 1057, 1058 |

wird zum Wertermittlungstichtag 27.05.2024 mit rd.

**99.000,- €**

**in Worten: neunundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Lippstadt, den 03. Juni 2024

---

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 **Mehrfamilienhaus (ETW 15)** in **Soest, Bergeder Weg 7**

Flur **11** Flurstücksnummer **1058**

Wertermittlungstichtag: **27.05.2024**

| <b>Bodenwert</b>                  |                                |                         |                           |                        |                     |                          |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Bewertungs-<br/>teibereich</b> | <b>Entwick-<br/>lungsstufe</b> | <b>b/a-<br/>Zustand</b> | <b>rel. BW<br/>[€/m²]</b> | <b>Fläche<br/>[m²]</b> | <b>Anteil</b>       | <b>Bodenwert<br/>[€]</b> |
| Gesamtfläche                      | baureifes Land                 | frei                    | 130,00                    | 4.034,00               | 411,361 /<br>10.000 | 21.573,00                |
| Summe:                            |                                |                         |                           | 4.034,00               |                     | 21.573,00                |

| <b>Objektdaten</b>                |                                         |                     |                       |                             |                        |                        |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Bewertungs-<br/>teibereich</b> | <b>Gebäudebezeichnung /<br/>Nutzung</b> | <b>BGF<br/>[m²]</b> | <b>WF/NF<br/>[m²]</b> | <b>Baujahr<br/>(fiktiv)</b> | <b>GND<br/>[Jahre]</b> | <b>RND<br/>[Jahre]</b> |
| Gesamtfläche                      | Mehrfamilienhaus (ETW 15)               | 1.079,00            | 80,37                 | 1968                        | 80                     | 24                     |

| <b>Wesentliche Daten</b>          |                                    |                            |                                        |                             |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bewertungs-<br/>teibereich</b> | <b>Jahresrohertrag RoE<br/>[€]</b> | <b>BWK<br/>[% des RoE]</b> | <b>Liegenschafts-<br/>zinssatz [%]</b> | <b>Sachwert-<br/>faktor</b> |
| Gesamtfläche                      | 5.785,56                           | 25,00                      | 1,60                                   | 1,10                        |

| <b>Relative Werte</b>                                        |                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| relativer Bodenwert:                                         | 268,42 €/m² WF/NF          |
| relative besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: | -45,54 €/m² WF/NF          |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                               | <b>1.231,80 €/m² WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                               | <b>17,11</b>               |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                              | <b>22,82</b>               |

| <b>Ergebnisse</b>                |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Ertragswert:                     | 97.000,00 € (94 % vom Sachwert) |
| Sachwert:                        | 103.000,00 €                    |
| Vergleichswert:                  | ---                             |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>99.000,00 €</b>              |
| Wertermittlungstichtag           | 27.05.2024                      |



## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes
- Anlage 11: Ermittlung des prozentualen Gebäudeanteils am Mehrfamilienhaus



MFH Bergeder Weg 7: Ansicht von Norden



MFH Bergeder Weg 7: Ansicht von Westen

...



MFH Bergeder Weg 7: Ansicht von Süden



MFH Bergeder Weg 7: Ansicht von Südosten

...



MFH Bergeder Weg 9: Ansicht von Nordwesten



MFH Bergeder Weg 9: Ansicht von Westen

...





MFH Bergeder Weg 9: Ansicht von Süden

...



MFH Bergeder Weg 5: Ansicht von Norden



MFH Bergeder Weg 5: Ansicht von Westen

...



MFH Bergeder Weg 3: Ansicht von Nordwesten



MFH Bergeder Weg 3: Ansicht von Westen

...



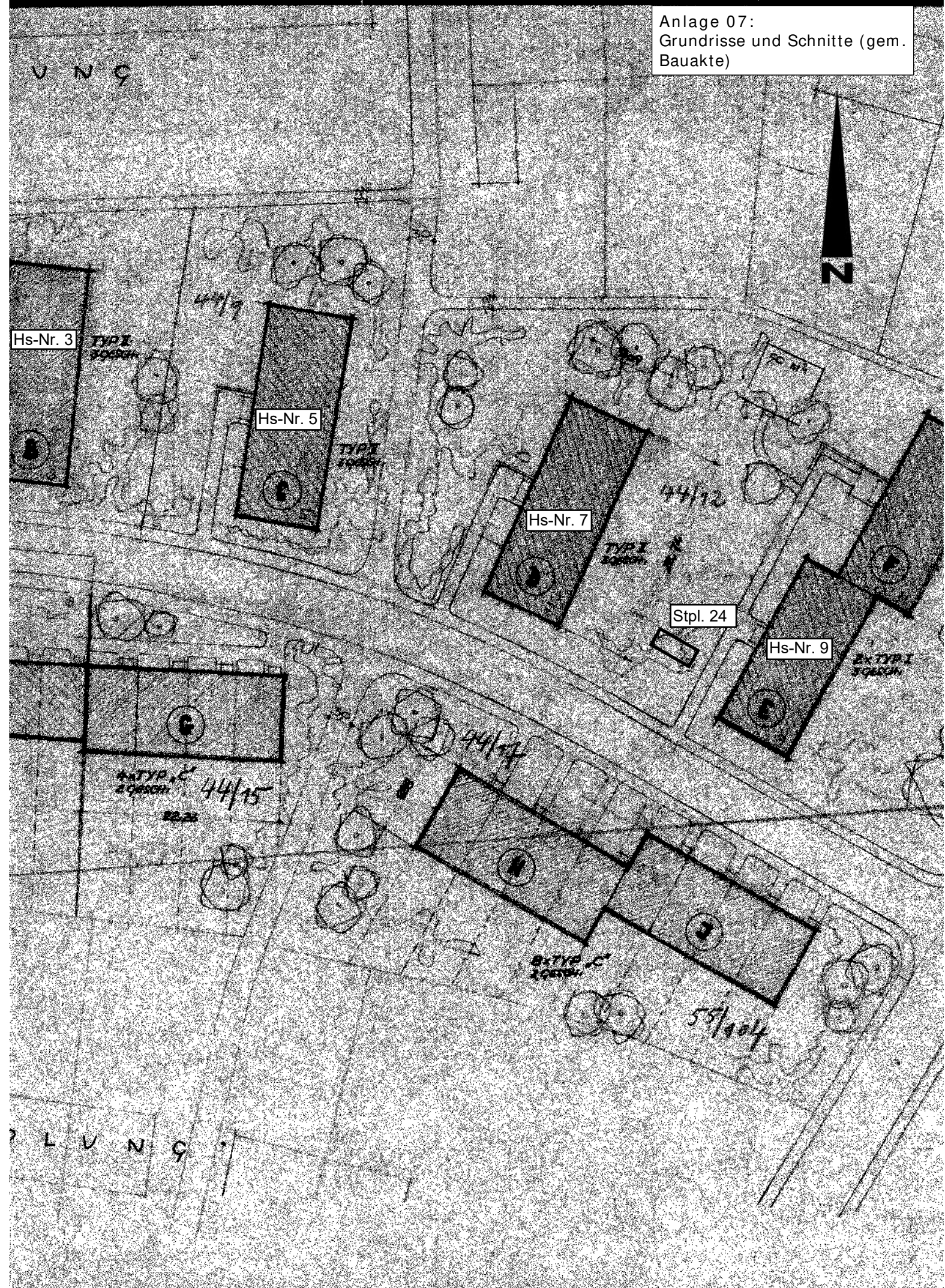


Umgebung in Richtung Norden



Umgebung in Richtung Süden







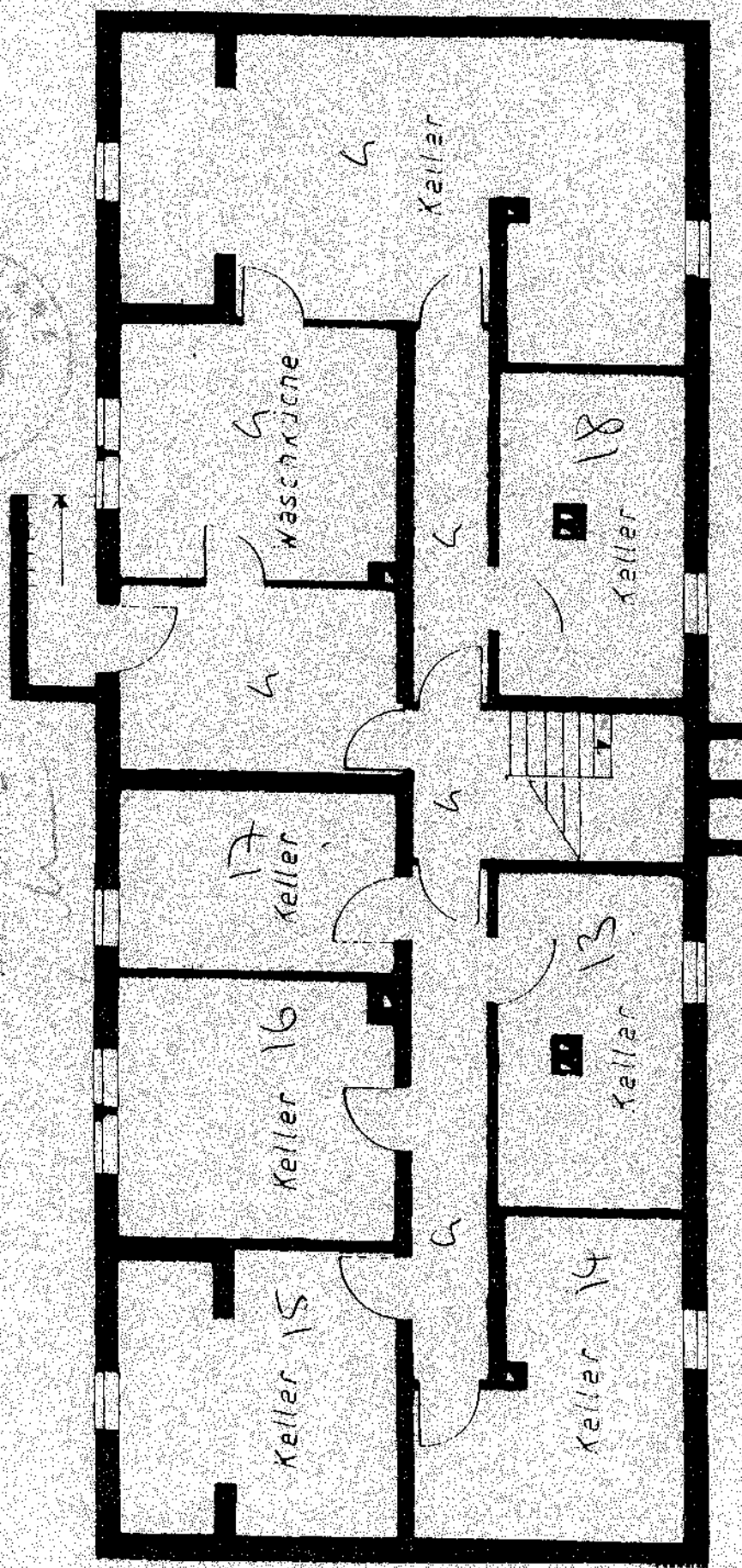
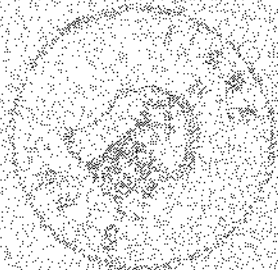
KG

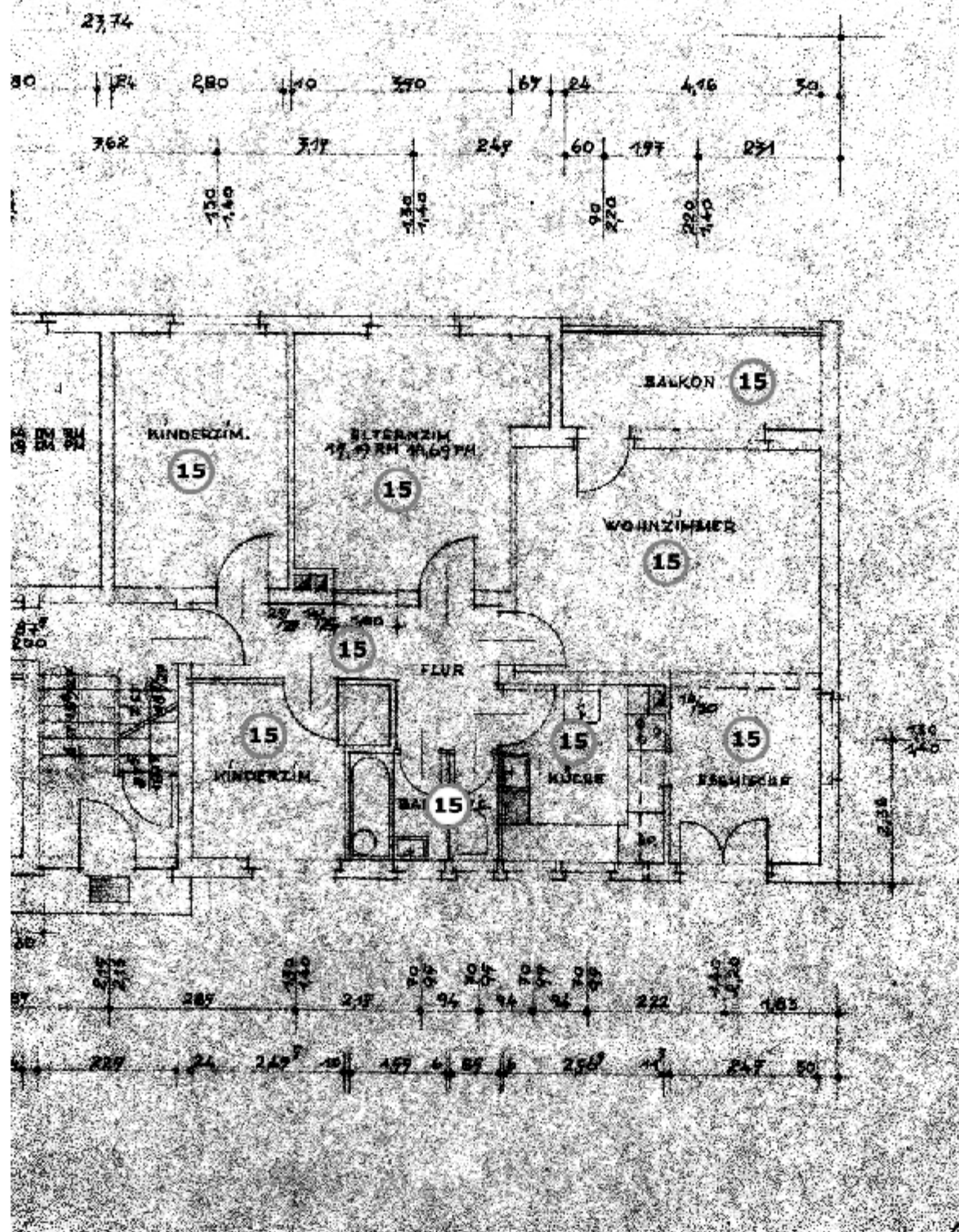
2

1058/18, 105

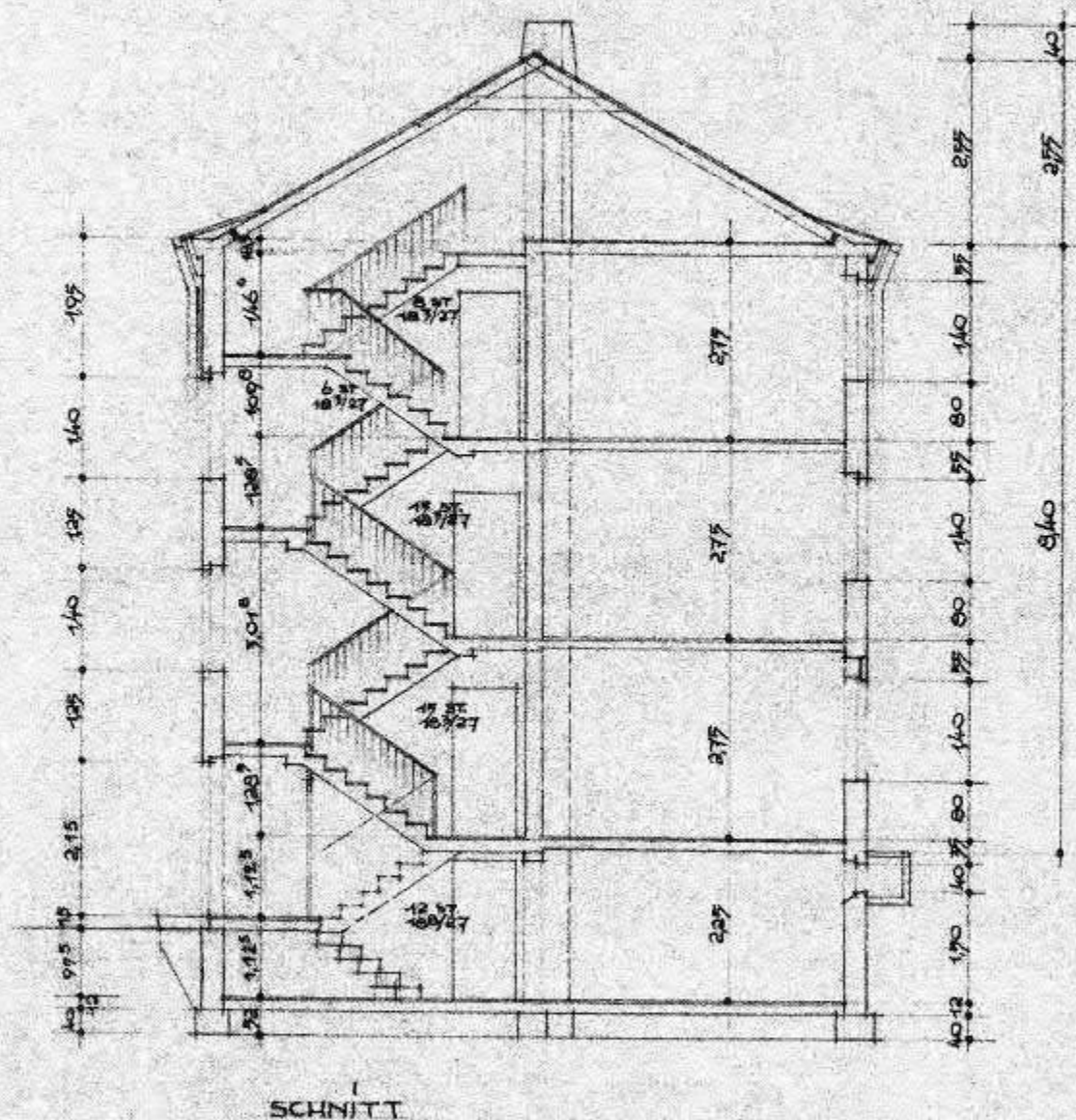
1058/1051

1058/1052









## Wohnflächenberechnung

### Erdgeschoß links

|                    |                       |       |  |       |       |
|--------------------|-----------------------|-------|--|-------|-------|
| Wohnzimmer         | 3,670 x 4,935         |       |  | 18,11 | 17,57 |
| Essnische          | 2,450 x 3,070         |       |  | 7,52  | 7,30  |
| Elternschlafzimmer | 3,500 x 4,120 + 1,460 | 0,650 |  | 15,37 | 14,91 |
| Kinderzimmer       | 2,800 x 4,120         |       |  | 11,54 | 11,19 |
| Kinderzimmer       | 2,455 x 2,830 + 0,650 | 1,030 |  | 7,62  | 7,39  |
| Küche              | 2,565 x 2,830         |       |  | 7,26  | 7,04  |
| Bad                | 1,700 x 1,550         |       |  | 2,64  | 2,56  |
| WC                 | 0,850 x 1,700         |       |  | 1,45  | 1,40  |
| Flur               | 1,200 x 5,015 + 1,810 | 1,170 |  | 8,14  | 7,89  |
| Balkon             | 1,660 x 4,160 x 0,500 |       |  | 3,45  | 3,35  |
|                    |                       |       |  | 83,08 | 80,59 |

### Erdgeschoß rechts

|                    |                       |         |       |       |       |
|--------------------|-----------------------|---------|-------|-------|-------|
| Wohnzimmer         | 3,670 x 4,935         |         |       | 18,11 | 17,57 |
| Essnische          | 2,450 x 3,070         |         |       | 7,52  | 7,30  |
| Elternschlafzimmer | 3,500 x 4,120 + 1,460 | 0,650   |       | 15,14 | 14,68 |
|                    |                       | - 0,365 | 0,635 |       |       |
| Kinderzimmer       | 2,800 x 4,120         |         |       | 11,54 | 11,19 |
| Kinderzimmer       | 2,455 x 2,830 + 0,650 | 1,030   |       | 7,62  | 7,39  |
| Küche              | 2,565 x 2,830         |         |       | 7,26  | 7,04  |
| Bad                | 1,700 x 1,550         |         |       | 2,64  | 2,56  |
| WC                 | 0,850 x 1,700         |         |       | 1,45  | 1,40  |
| Flur               | 1,200 x 5,015 + 1,810 | 1,170   |       | 8,14  | 7,89  |
| Balkon             | 1,660 x 4,160 x 0,500 |         |       | 3,45  | 3,35  |
|                    |                       |         |       | 82,85 | 80,37 |

|                  |                        |        |        |
|------------------|------------------------|--------|--------|
| Gesamtwohnfläche | 3,000 x 83,083 + 3,000 | 82,851 | 497,80 |
|                  | 3,000 x 80,590 + 3,000 | 80,365 | 482,87 |



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

Amtsgericht Soest  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Nöttenstr. 28  
**59494 Soest**

Datum: 26.11.2012  
Az.: 8 K 002/24 E

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
des

**1/48 Miteigentumsanteils an dem als gemeinschaftliche  
Erschließungsfläche genutzte Grundstück in 59494 Soest,  
Bergeder Weg**



Der **Verkehrswert des Grundstücksanteils** wurde  
zum Stichtag 23.04.2025 ermittelt mit rd.

**180,- €.**

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

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus acht Seiten zuzügl. einer Anlage.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                           | Seite    |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                     | <b>3</b> |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                  | 3        |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                        | 3        |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                | 3        |
| 1.4      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....      | 3        |
| 1.5      | Unterlagen und Erkundigungen.....                                   | 4        |
| 1.6      | Gestalt und Form .....                                              | 4        |
| 1.7      | Erschließung.....                                                   | 4        |
| 1.8      | Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)..... | 4        |
| 1.8.1    | Privatrechtliche Situation .....                                    | 4        |
| 1.8.2    | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                | 5        |
| 1.8.2.1  | Baulasten.....                                                      | 5        |
| 1.8.2.2  | Bauordnungsrecht.....                                               | 5        |
| 1.8.2.3  | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....      | 5        |
| 1.9      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                     | 5        |
| 1.10     | Derzeitige Nutzung.....                                             | 5        |
| <b>2</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                           | <b>6</b> |
| 2.1      | Grundstücksdaten .....                                              | 6        |
| 2.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                 | 6        |
| 2.2.1    | Verkehrswert.....                                                   | 7        |
| <b>3</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>    | <b>8</b> |
| <b>4</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                 | <b>8</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine gemeinschaftliche Erschließungsfläche, die als Zuwegung zum Mehrfamilienhaus Bergeder Weg 11 und als Erschließungsfläche für die benachbarten Stellplätze dient.

Objektadresse: Bergeder Weg 9, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 13976

Katasterangaben: Gemarkung Soest, Flur 11, Flurst.1055

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Nöthenstr. 28  
59494 Soest

Auftrag vom 21.02.2025

Miteigentümer: -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 21.02.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 23.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 23.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten soll als Ergänzung des Hauptgutachtens 8 K 002/24 vom 03.06.2024 erstellt werden. Demzufolge werden nur die grundstückspezifischen Informationen wiedergegeben. Alle weiteren Beschreibungen sind dem Hauptgutachten zu entnehmen.



## 1.5 Unterlagen und Erkundigungen

s. Hauptgutachten

## 1.6 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. a. Anlage 01):

Soest Blatt 13976, lfd. Nr. 2: Gemarkung Soest, Flur 11, Flurstück 1055;  
Wirtschaftsart: Weg;  
Lage: Bergeder Weg; Größe: 48 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Erschließungsfläche;  
Breite x Tiefe: ca. 2 x 24 m

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

## 1.7 Erschließung

Straßenausbau: voll ausgebaut; befestigt mit Betonsteinpflaster

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Der Weg befindet sich traufseitig vor HsNr. 9.

## 1.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

### 1.8.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.02.2025 vor.

Grundstücksbelastungen: In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 13976 ist folgende Eintragung vermerkt:  
Nr. 5: 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.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 21.05.2024. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

## 1.8.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### 1.8.2.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 23.04.2025 beim Bauordnungsamt Stadt Soest.

### 1.8.2.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Das Grundstück ist unbebaut.

### 1.8.2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Sonstige Flächen

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 130 €/m<sup>2</sup>; Stichtag: 01.01.2025;  
zonal; erschließungsbeitragsfrei;  
Nutzungsart: W (Wohnbaufläche);  
Geschossigkeit: II; bis 40 m Tiefe

Anmerkung:

Der Bodenrichtwert hat sich gegenüber dem Stichtag 01.01.2024 nicht verändert.

Beitragssituation:

nicht erkundet

## 1.9 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.

## 1.10 Derzeitige Nutzung

Das unbebaute Grundstück wird als Erschließungsfläche genutzt. (vgl. Anlage 03)

## 2 Ermittlung des Verkehrswerts

### 2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den als Erschließungsfläche genutzte Grundstücksanteil in 59494 Soest, Bergeder Weg zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                   |
|-----------|-------|-----------|-------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                   |
| Soest     | 13976 | 2         |                   |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche            |
| Soest     | 11    | 1055      | 48 m <sup>2</sup> |

### 2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 2.2.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den als Erschließungsfläche genutzte Grundstücksanteil in 59494 Soest, Bergeder Weg

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Soest     | 13976 | 2         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Soest     | 11    | 1055      |

wird zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 mit rd.

**180,- €**

**in Worten: einhundertachtzig Euro**

geschätzt.

Anmerkung:

Das Bewertungsgrundstück bildet mit den Flurstücken des Hauptgutachtens 48, 1053, 1056, 1057 u. 1058 eine 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 24. April 2025

---

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

### **3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

s. Hauptgutachten

### **4 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 01: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 03: Fotos



Blick in Richtung Osten



Blick in Richtung Westen