

**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: 20.12.2023  
Az.: 8 K 007/23

## **G U T A C H T E N**

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

**2.606,9/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Wohnungserbbaurecht an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstück in 59519 Möhnensee, Zum Weiher 5 sowie dem als Zuwegung genutzte Grundstück in 59519 Möhnensee, Im Bruch**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG und des Dachbodens Nr. 3 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 3**



Der **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts** wurde zum Stichtag 14.12.2023 ermittelt mit rd.

**96.400,- €.**

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

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 25 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 .....	10
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Mehrfamilienhaus (ETW 3) .....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren .....	12
3.2.2.3	Haustechnik .....	13
3.2.2.4	Keller und Dach .....	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....	14
3.2.2.8	ETW 3 .....	15
3.3	Nebengebäude .....	17
3.3.1	Doppelgarage .....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2	Verkehrswert.....	21
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte.....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	23
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>25</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine im Dachgeschoss gelegene Eigentumswohnung in einem freistehenden, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ins. 4 ETWs (2 ½ geschossig). Ferner existiert eine Wegeparzelle zum bebauten Grundstück. Es besteht ein Wohnungserbbau-recht.

Objektadresse: Zum Weiher 5, 59519 Möhnesee

Grundbuchangaben: Grundbuch von Möhnesee Blatt 3030

Katasterangaben: Gemarkung Günne, Flur 6, Flurst. 596, 597

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Nöttenstr. 28  
59494 Soest

Auftrag vom 21.11.2023

Eigentümer: -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 21.11.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 14.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 14.12.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 14.12.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Die Bewohnerin, ihre Tochter und der Sachverständige

#### 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. TIM-Online Kreis Soest  
Bauakte Kreis Soest (3 Akten)  
Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Möhne-  
see  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest  
Erkundigungen bei der RWE-Arnsberg  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde  
Möhnesee  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis  
Soest  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,  
Abfallwirtschaft Kreis Soest  
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest  
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW  
Grundstücksmarktbericht 2023 für Kreis Soest  
Mietspiegel 2023 für Gemeinde Möhnesee

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Möhnese, ca. 12.000 Einwohner
Ortsteil:	Günne, westlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 12 km; Arnsberg, ca. 17 km; Hamm, ca. 34 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 516, ca. 2 km; B 229, ca. 4 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 8 km; A 46, ca. 11 km
Bahnhof:	Bahnhof Soest, 12 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 38 km
Weitere Infrastruktur:	Naturpark Arnsberger Wald, ca. 1 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum v. Körbecke beträgt ca. 7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 8 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. in fußläufiger Entfernung entfernt; Kindergarten, ca. 1 km entfernt; Grundschule, ca. 1 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 7 km entfernt
Wohnlage:	einfache bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	starke Hanglage (von der Straße abfallend); Das Gelände fällt um etwa ein Geschoß.

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. Anlage 04):

Möhnesee Blatt 3030, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Günne, Flur 6, Flurstück 596; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Zum Weiher 5; Größe: 990 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 33,6 x 29,5 m
	Gemarkung Günne, Flur 6, Flurstück 597; Wirtschaftsart: Weg; Lage: Im Bruch; Größe: 459 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Weg; Breite x Tiefe: ca. 4,0 x 114,5 m
Gesamtgröße:	1.449 m <sup>2</sup>
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Südwesten ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße (Zum Weiher); Straße mit geringem Verkehr; Querstraße: überörtliche Verbindungsstraße (Möhnestr.); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt; Parkplätze nicht vorhanden
Anmerkung:	Das Grundstück ist fußläufig von der Möhnestraße erschlossen, anfahrbar ist es über den Weg von der Straße Zum Weiher.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Doppelgarage; überwiegend eingefriedet
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 Wohnungserbbau-Grundbuchauszug vom 23.11.2023 vor.
ME-Anteile:	2.606,9/10.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungserbbaurecht
Sondernutzungsrechte:	1 Pkw-Stellplatz
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Möhnesee Blatt 3030 sind folgende Eintragungen vermerkt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Erbbauzinsvermerk</li><li>- Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer</li><li>- Erbbauzinsanpassungsvermerk</li><li>- Rückauflassungsvormerkung</li><li>- Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul>
Anmerkung:	Das Vorkaufsrecht und die Rückauflassungsvormerkung bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 20.12.2023 beim Planungsamt Gemeinde Möhnesee.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 07.12.2023.  Eine Auskunft bezügl. einer evtl. Wohnungseigentumsförderung konnte nicht erkundet werden.  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 folgende Eintragung: - Zuwegungsbaulast auf Flurst. 597 Auskunft eingeholt am 18.12.2023 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Anmerkung:	Die Zuwegungsbaulast auf Flurst. 597 (Wegeparzelle) dient zur Sicherung der Erschließung des bebauten Grundstücks (Flurst. 596). Sie bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da sie keine wertrelevante Bedeutung besitzt.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche 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 20.12.2023 beim Planungsamt Gemeinde Möhnesee.

### 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: ETW 2 im EG und ETW 3 im DG werden als eine Wohnung genutzt und sind nicht in sich abgeschlossen. Die im EG mit Schlafen und Bad gekennzeichneten Räume sind baulich der ETW 4 zugeordnet und stehen deshalb nicht der ETW 2 zur Verfügung. ETW 4: Aufgrund der zugeordneten Räume Schlafen
------------	---

und Bad der ETW 2 zu einem Schlafzimmer der ETW 4 müssten sich die ME-Anteile verändern. Diese Veränderungen sind jedoch nicht in den Grundbüchern enthalten. Der Zugang zu den gemeinschaftlichen Räumen und den im SE stehenden Vorratsräumen im KG sind nicht von allen Miteigentümern möglich. Der direkte Zugang ist aktuell nur von ETW 1 u. 2 möglich. Von den 5 im Aufteilungsplan dargestellten Stellplätzen sind nur 3 Stellplätze (Nr. 1, 3, 4) existent. Die Doppelgarage ist nicht mehr für Pkw-Stellplätze nutzbar, da statt einer befahrbaren Zuwegung nun eine Gartenfläche existiert. Da sie nun als Lager genutzt wird, löst sie somit Abstandsflächen auf das benachbarte Grundstück aus. Ferner ist die Doppelgarage nicht Teil der vorliegenden Baugenehmigungsakte. Die Zeichnungen der Bauakte entsprechen dem geplanten Stand der ETWs gem. Grundbuch. Sie entsprechen nicht der tatsächlichen Grundriss-Situation.

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

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land, tlw. Wegefläche (Flurst. 597)
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 100 €/m <sup>2</sup> ; Stichtag: 01.01.2023; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: M (gemischte Baufläche); Geschossigkeit: II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	für Wohnungseigentum: - Kreis Soest 2022: 1,5 % (StdAbw: 1,1 %); - Möhnesee 2022: 1,5 % (angepasst); - Kreis Soest 2023 Q3: 1,9 % (StdAbw: 1,7 %)
Durchschnittspreise:	Der durchschnittliche Preis der Jahresklasse 1975-1994 beträgt für Möhnesee 2.418,- €/m <sup>2</sup> Wf. (Preisspanne von 1.380,- bis 4.089,- €/m <sup>2</sup> Wf.)
Immobilienrichtwert:	Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt 1.850,- €/m <sup>2</sup> Wf. (gem. Grundstücksmarktbericht)
Anmerkung:	Alle o. g. Angaben beziehen sich auf Wohnungseigentum ohne Erbbaurecht.
Beitragsituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 20.12.2023 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Möhnesee.

## 2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen und Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ETW 3 befindet sich im Dachgeschoss und ist bewohnt. Der Dachboden ist aufgrund seiner geringen Höhe i. W. ungenutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Stellplätze im Freien, davon ist ein Stellplatz per Sondernutzungsrecht dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

(WEG-)Hausverwaltung: nicht bestellt

Anmerkung: In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird i.W. 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. 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 (ETW 3)

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

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, 2 ½ -geschossig, freistehend; das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Anmerkung:	Der hintere Teil des mit Kellergeschoß bezeichneten Geschosses liegt im Erdreich. Der vordere Teil besitzt das Niveau des Erschließungswegs und wird u. a. als Wohnung genutzt.
Baujahr:	ca. 1981 (gem. Bauakte)
Historie:	Das Wohnhaus wurde 1981 als Einfamilienhaus errichtet. Später wurden im KG Büros und im EG ein Apartment ausgebaut. 1994 wurde Wohnungseigentum gebildet.
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 15-20 Jahren nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde nur geringfügig energetisch modernisiert. (Heizungsanlage). Die ETW 1 im KG wurde auch energetisch modernisiert.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht möglich

Außenansicht: Klinkermauerwerk

### **3.2.2 Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart: konventioneller Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

Sohle: Stahlbeton

Kelleraußenwände: Mauerwerk

Kellerinnenwände: Kalksandstein

Außenwände: 30 cm Poroton, Klinkermauerwerk

Innenwände: Kalksandstein

Eingangsbereich(e): Haustüranlage (ETW 2 u. 3);  
Haustür (ETW 4); (Eingänge eingezogen)  
2 Haustüren (ETW 1);  
Eingangsbereiche gepflegt

Treppe/Treppenhaus: Treppe gepflegt

Kelleraußentreppe: nicht vorhanden

Kellertreppe: wie Geschoßtreppe

Geschoßtreppe: Stahlbeton mit Betonwerkstein  
einläufige, viertelgewendelte Treppe  
aufwendiges Stahlgeländer

Bodentreppe: nicht vorhanden (nur Zugangsklappe)

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

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge,  
mit Rollläden aus Kunststoff, große Schiebeelemente,  
Dachflächenfenster;  
Fensterbänke innen aus Marmor;  
Fensterbänke außen aus Metallblech

Haustür/Außentür(en): massive Holztür mit verglastem Seitenteil (ETW 2 u. 3)

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen, Telefon- u. Sat-Antennenanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Viessmann Vitodens 200, Brennwerttechnik); Baujahr 2000
Warmwasserversorgung:	dezentrale WW-Speicher (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

### 3.2.2.4 Keller und Dach

#### Keller:

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Sperrholztüren, beschichtet

#### Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 38 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechende Mineralwolle in Sparren- u. Kehlbalkenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornsteine, Kopf verschiefert
Anmerkung:	Der Dachraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

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

Besondere Bauteile:	Balkon (SE 2), Außentreppe (gE)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters normal.

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flure, Heizungsraum (je gE); ETW 1 (SE 1); Keller- raum (SE 2)
Erdgeschoss:	Treppenhaus (SE 2+3); ETW 2; ETW 4 (je SE)
Dachgeschoss:	Treppenhaus (SE 2+3); ETW 3 (SE)
<u>ETW 3:</u>	Flur, Eltern, Kind, Bad, Wohnen, Küche (ca. 70 m <sup>2</sup> Wf.)
Wohnfläche, ins.:	ca. 167 m <sup>2</sup> Wf.
Anmerkung:	<u>Angaben gem. Aufteilungsplan</u> Aktuell werden ETW 2 u. 3 als eine Wohnung genutzt. Eine abgeschlossene ETW 3 existiert nicht.

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

### 3.2.2.8 ETW 3

Die folgende Beschreibung entspricht der tatsächlich vorgefundenen Ausstattung. Die in Klammern genannten Raumbezeichnungen entsprechen denen des Aufteilungsplans.

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Kind 1 (Eltern), Arbeitszimmer (Kind) im DG:

Bodenbelag:	besserer Teppichboden
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Elternschlafzimmer (Wohnen), Nebenraum (Bad) im DG:

Bodenbelag:	besserer Teppichboden
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich Strukturtapete
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (Küche) im DG:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Vlies u. Anstrich

WC (Bad) im DG:

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Strukturtapete
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele; mit Einbaustrahlern

Galerie (Flur) im DG:

Bodenbelag:	besserer Teppichboden
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele



### 3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Wohnungseingangstür nicht existent
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, furniert), einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

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

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung
Anmerkung:	Die Abrechnung erfolgt z.Zt. unzulässigerweise über Abrechnung nach Wohnfläche statt über Wärmemengenzähler.
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer (Bad)
Sanitärinstallation:	überdurchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Eckdusche mit Thermostatarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Urinal (nur Anschlüsse); solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschtrennung aus Glas
WC (DG):	Stand-WC, Spülkasten überputz; Handwaschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (calypso); ohne Zwangslüftung

### 3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Das vorgefundene Inventar steht lt. Aussage der Bewohnerin in ihrem Eigentum.

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

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Das im Nebenraum verbaute Dachflächenfenster einschl. seiner Zargen besitzt Feuchtigkeitsschäden mit leichtem Schimmelbefall.
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	entspricht nicht dem Aufteilungsplan
Belichtung:	gut bis befriedigend

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz  
Sonstige Besonderheiten: Die Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Doppelgarage

Funktion: 2 Pkw-Stellplätze  
Bauart: massive Doppelgarage  
Baujahr: ca. 1981  
Geschosse/Dach: 1-geschossig, begehbare Flachdach  
Größe: ca. 7,125/5,99 x 6,49 m  
Fenster/Türen/Tore: Schwingtor aus Metallblech, Innentür, Außentür  
Ausbau: k. A.  
Baulicher Zustand: durchschnittlicher Unterhaltsstau  
Anmerkung: Die Garage gehört zum fremden SE 1. Daher wurde sie vom Sachverständigen nicht von innen besichtigt. Die Garage kann nicht mehr als Pkw-Garage genutzt werden, da ansonsten die Zuwegung über die Rasenfläche des Gartens führen müsste.

#### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung: Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen  
Befestigte Flächen: Hof- und Wegebefestigung (Betonpflaster), Terrasse (SE 1) (Bodenfliesen)  
Garten: einfache Gartenanlagen mit großen Böschungen und Pflanzungen  
Einfriedung: Hecken und Zäune  
techn. Installationen: einfache Elektroinstallation, Ladestation (E-Auto)  
sonstige Bauwerke: Außentreppe zwischen KG u. EG; kl. Geräteschuppen  
Anmerkung: Auf dem Grundstück ist Platz für 3 befestigte Stellplätze. Lt. Teilungserklärung sind 5 Stellplätze mit Sondernutzungsrechten vereinbart worden. Somit sind 2 Stellplätze noch zu befestigen. Bis auf die Stellplätze befinden sich die gesamten Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts Nr. 3 für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59519 Möhnensee, Zum Weiher 5 sowie das als Zuwegung genutzte Grundstück in 59519 Möhnensee, Im Bruch zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Möhnensee	3030	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Günne	6	596	990 m <sup>2</sup>
Günne	6	597	459 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>1.449 m<sup>2</sup></b>

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage	990 m <sup>2</sup>
Zuwegung	Weg	459 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.449 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

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

##### Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

## Ertragswertverfahren

Dies 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 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 Substanzwert 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 Substanzwertvergleich) 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 **Wohnungserbbaurechts Nr. 3** für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59519 Möhnesee, Zum Weiher 5 sowie das als Zuwegung genutzte Grundstück in 59519 Möhnesee, Im Bruch

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Möhnesee	3030	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Günne	6	596, 597

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.12.2023 mit rd.

**96.400,- €**

**in Worten: sechsendneunzigtausendvierhundert Euro**

geschätzt.

#### 4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

<b>Flurstück</b>	<b>tatsächliche Nutzung</b>	<b>Größe</b>	<b>Verkehrswert</b>
596	Baugrundstück, bebaut	990 m <sup>2</sup>	91.200,00 €
597	Zuwegung	459 m <sup>2</sup>	5.200,00 €

#### Anmerkung:

Es wird dringend empfohlen, das Gesamtgrundstück zu versteigern, da alle aufgeführten Flurstücke zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

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

Lippstadt, den 20. Dezember 2023

\_\_\_\_\_  
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, Lose-

blattsammlung, 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 **Wohnungserbbaurecht Nr. 3** des mit einem **Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage** bebaute Grundstück in **Möhnese, Zum Weiher 5** sowie das als **Zuwegung** genutzte Grundstück in **Möhnese, Im Bruch**

Flur 6

Flurstücksnummer **596, 597**Wertermittlungstichtag: **14.12.2023**

<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>					
<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts [€]</b>
Wohnbaufläche	baureifes Land	100,00	990,00	2.606,9/10.000	17.100,00
Zuwegung	Weg	80,00	459,00	2.606,9/10.000	5.200,00
Summe:			1.449,00		22.300,00

<b>Objektdaten</b>						
<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Wohnbaufläche	Mehrfamilienhaus (ETW 3)	424,00	70,33	1981	80	38

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
Wohnbaufläche	5.243,76	30,00	1,90	1,00

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwertanteil d. Erbaur.:	317,08 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-243,96 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.370,68 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>18,38</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>26,26</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	99.400,00 € (111 % vom Sachwert)
Sachwert:	89.800,00 €
Vergleichswert:	5.200,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>96.400,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	14.12.2023

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 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: Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden

...



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden

...



Ansicht von Süden (Doppelgarage)



Blick in Richtung Westen (Garten)

...

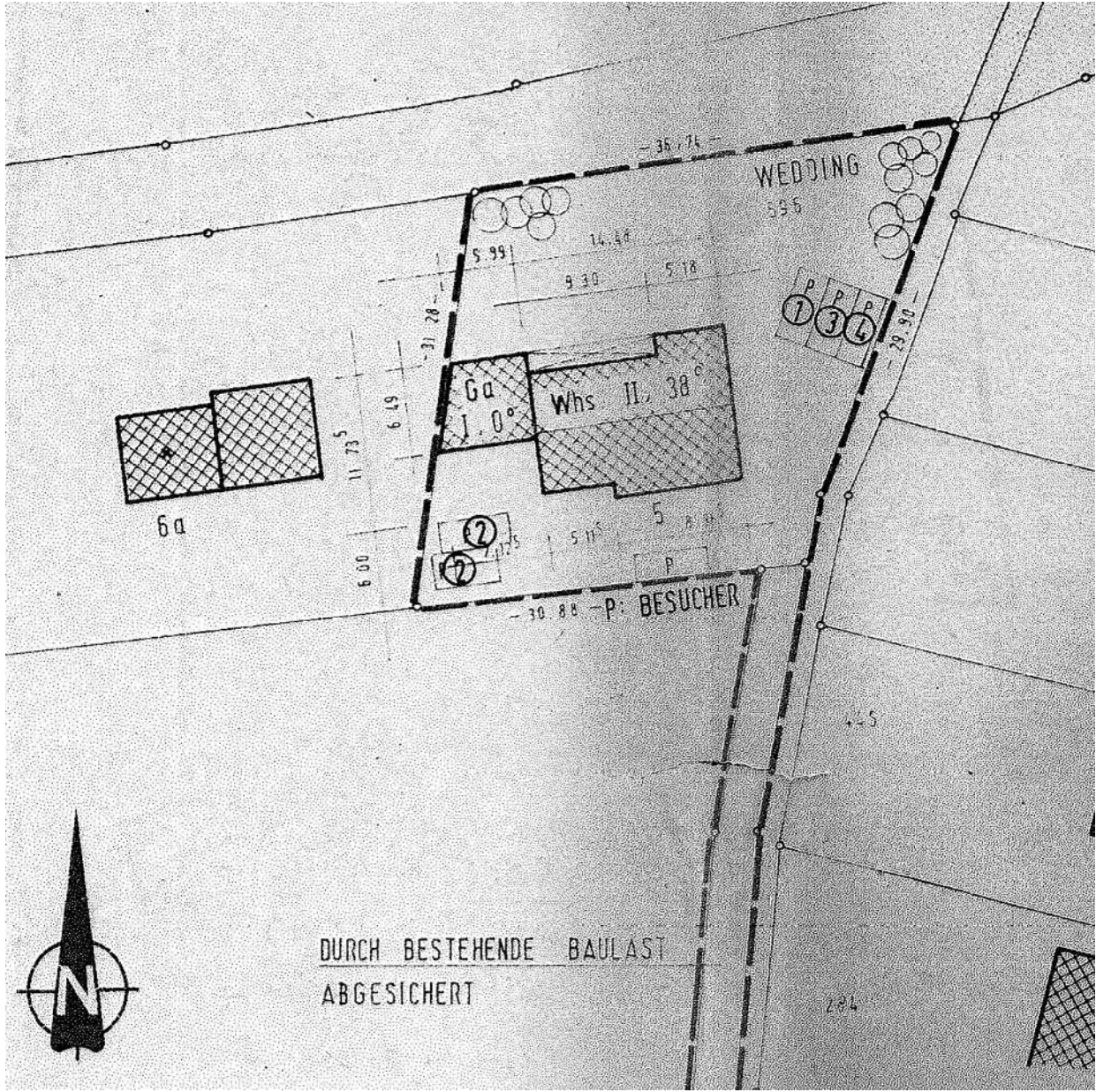


Blick in Richtung Nordosten (Außenanlagen)

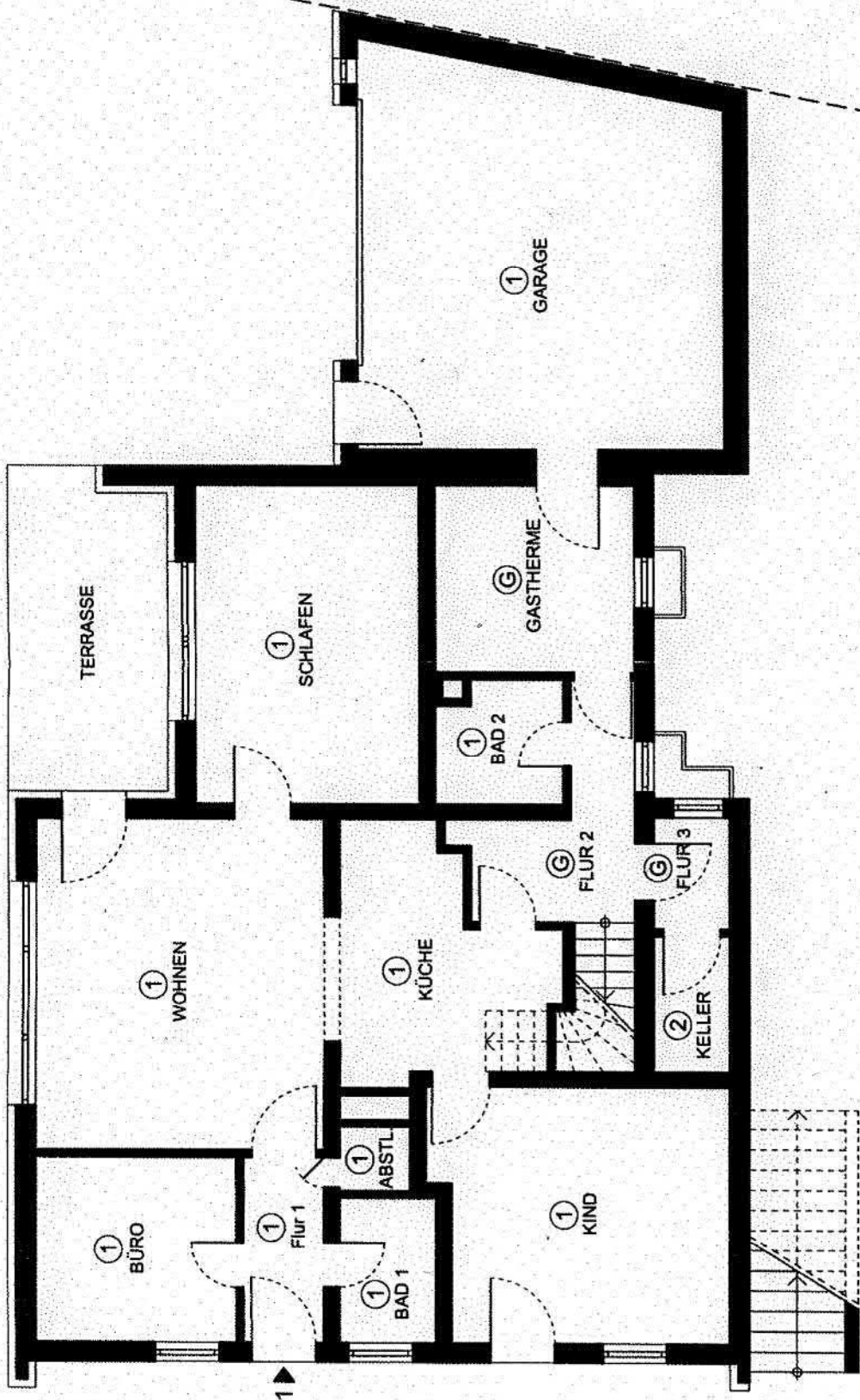


Blick in Richtung Süden (Zuwegung Flurst. 597)

**Anlage 07:**  
Grundrisse und Schnitte (gem.  
Bauakte)



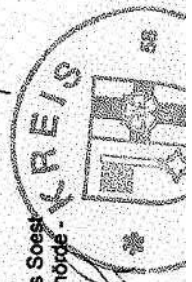
Lageplan M. ~1:500



# KELLERGESCHOSS

Anlage zur Ergänzungsbescheinigung  
 (63.01.0480-63.30.02-18003226)  
 der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom  
 06.12.1993

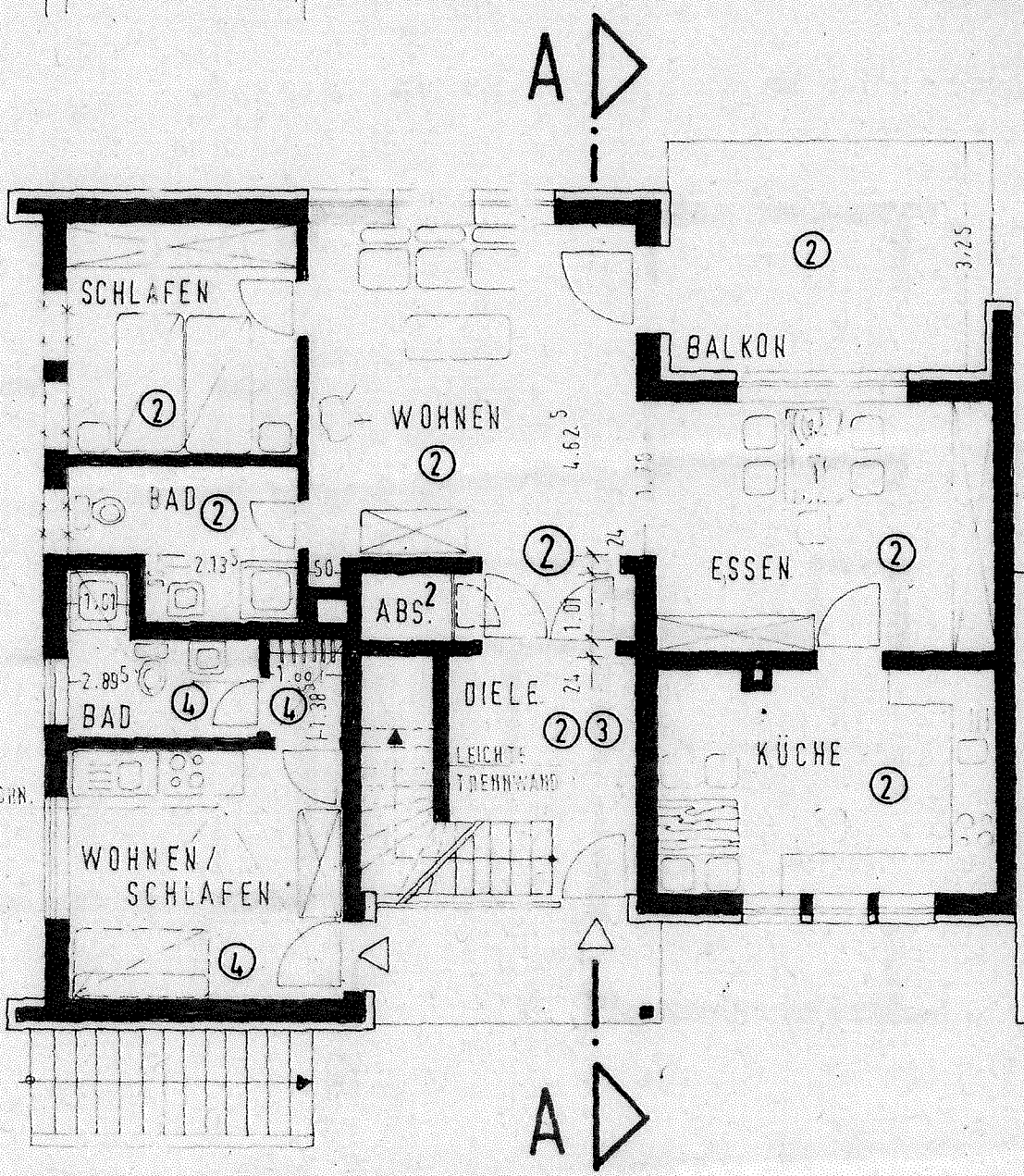
Soest, 20.12.2018  
 Die Landrätin des Kreises Soest  
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -  
 Im Auftrag  
*Lenek*  
 Lenek





11./30

80	3 51	1 125	4 3	1 05	2 51	1 125	4 3
	1 38				1 38		
30	3 85	1 15	4 635	2 4	4 885		30



1 385
1 01
1 25
1 01
1 26
1 00
3 51
2 4
2 385
1 00
1 25
2 885
1 00
1 26
1 76
3 51
1 625
4 3

FERIENWSHN.

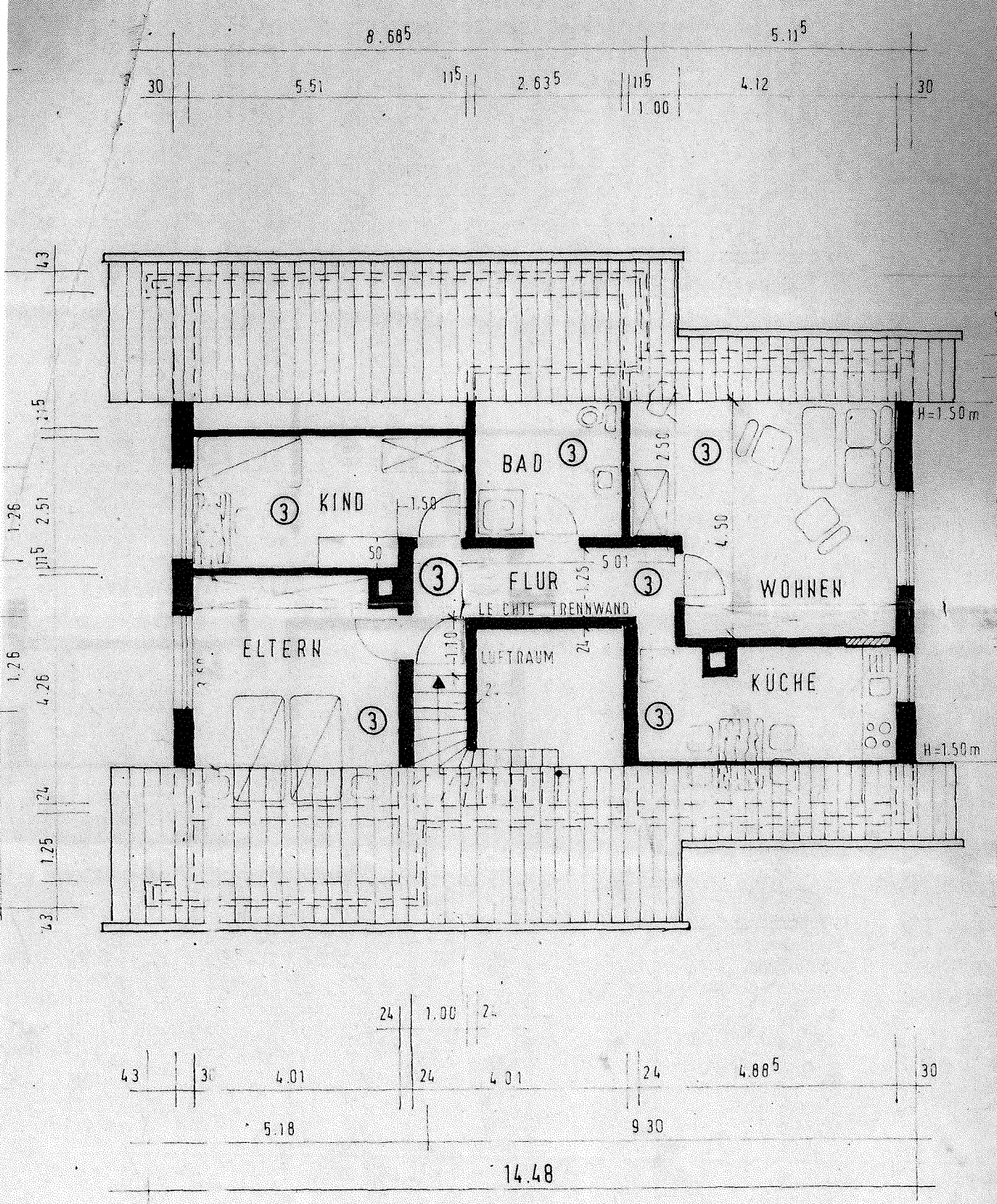
2 885
4 3
3 51
2 4
3 13
4 3
3 13
1 07
4 3

50	30	4 01	2 4	4 01	2 4	4 885	30
		5 18		3 52		8 85	1 15
				2 20		8 85	8 85
						1 38	1 38
50		4 58			9 30	1 38	1 15
				14 48			

# ERDGESCHOSS

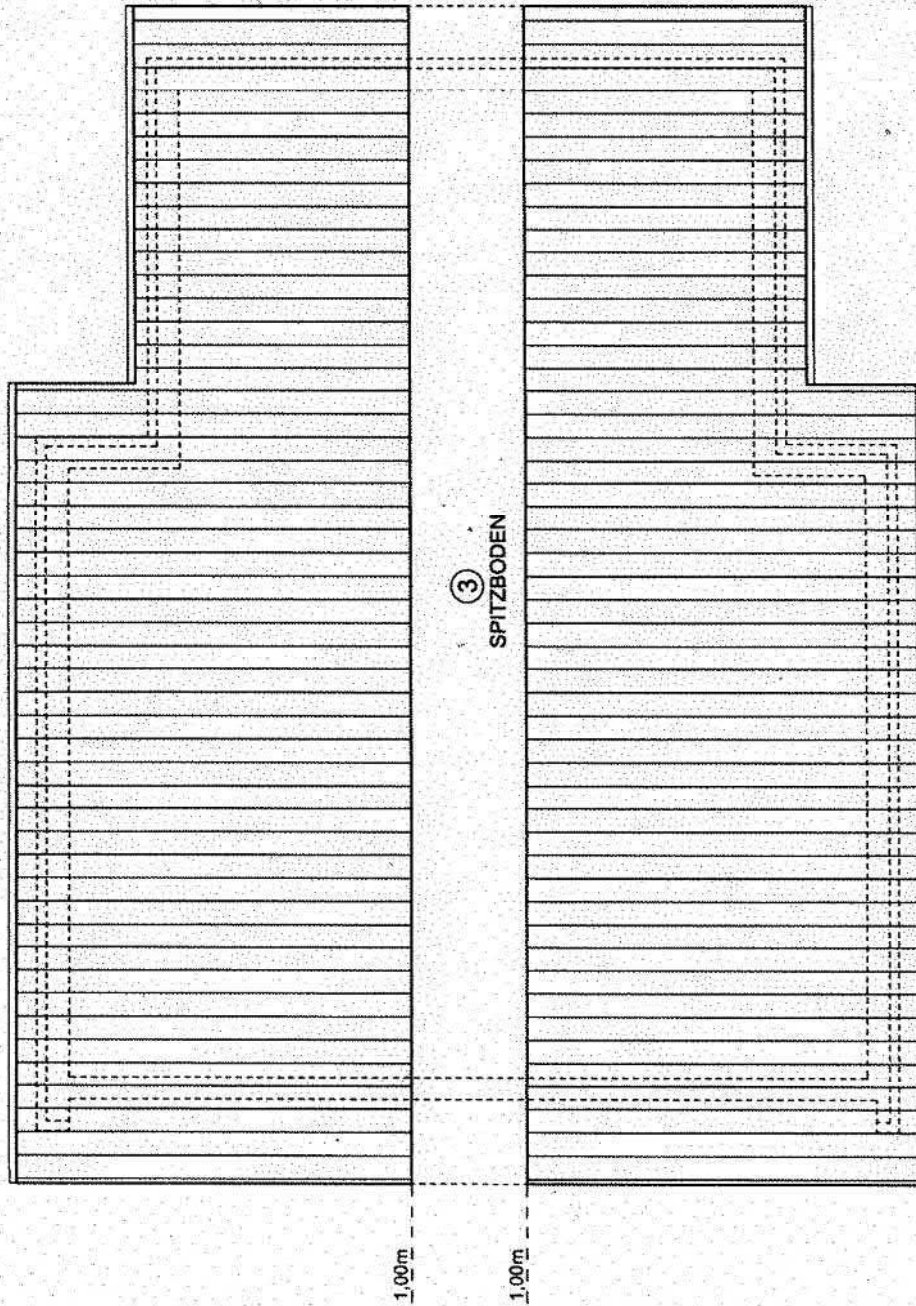
Diele = 18  
 SUR v. S. 10.34  
 des Protoc. d. M. d.  
 S. 32 d. A.

M. ~1:100



# DACHGESCHOSS

M. ~1:100



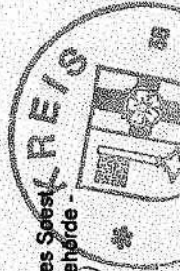
# SPITZBODEN

Anlage zur Ergänzungsbescheinigung  
 (63.01.0480-63.30.02-18003226)  
 der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom  
 06.12.1993

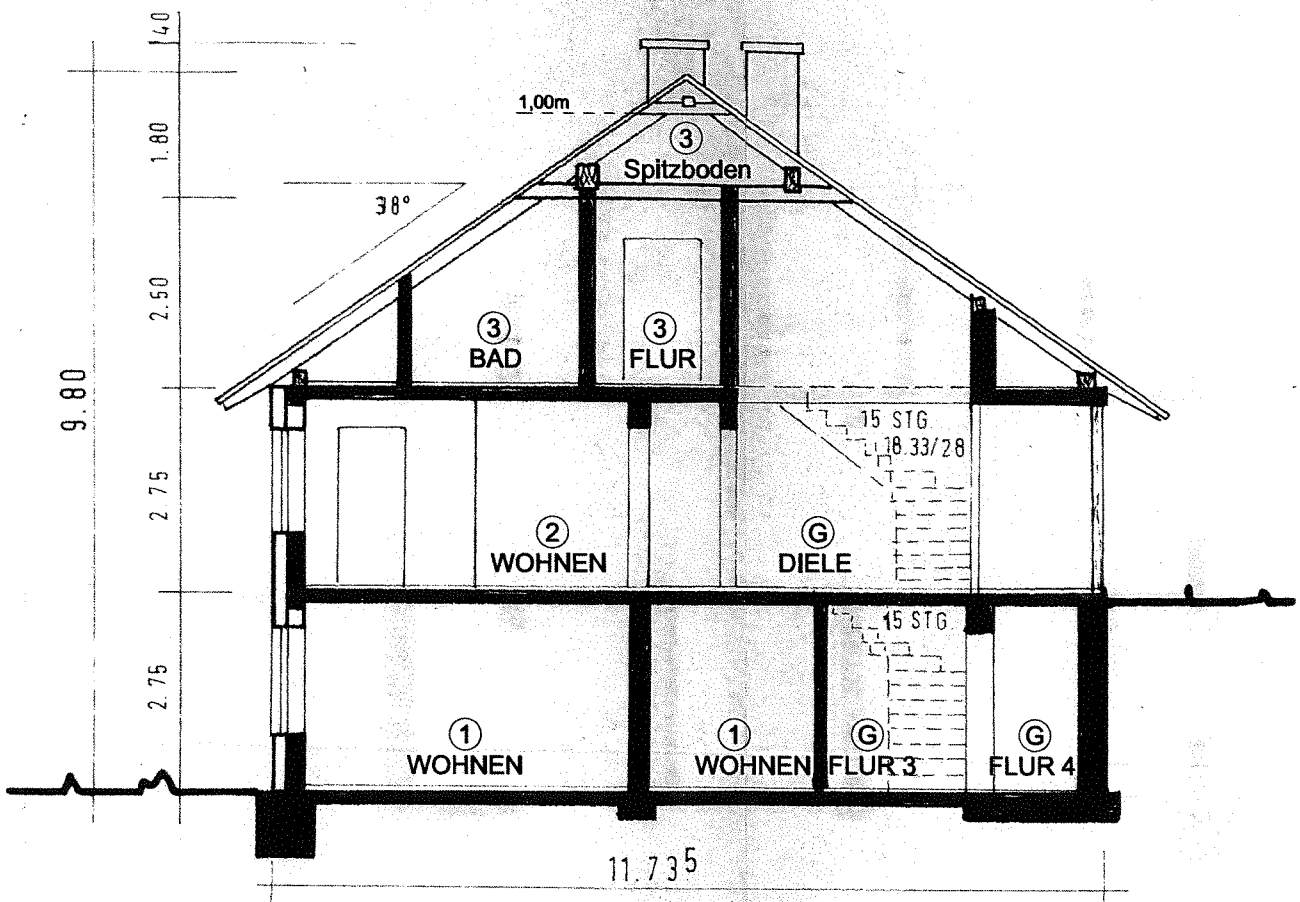
Soest, 20.12.2018

Die Landrätin des Kreises Soest  
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

im Auftrag  
*Lenek*



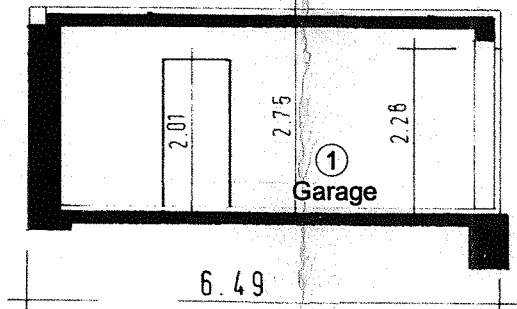
M. ~1:100



# SCHNITT A-A

M. ~1:100

ZUM ÖFFENTL. MW-KANAL



# SCHNITT GARAGE

M. ~1:100

## BESTAND

BAUVORHABEN:  
**NUTZUNGSÄNDERUNG VON  
 KELLERRÄUMEN IN  
 WOHNRAUM**

**ZUM WEIHER 5  
 59519 MÖHNESEE-GÜNNE**

PLAN:  
**SCHNITTE**

**M 1:100**

ANTRAGSTELLER:

ARCHITEKT:



WERL, 11.12.2018

Telefon 02922 / 9710-0

59457 werl  
 fax 9710-44

## Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Grundlage: genehmigte Bauantragszeichnungen

### 1 Wohnhaus

---

1 .01	KG	8,935*11,735+5,115*7,615	143,80 m <sup>2</sup>
1 .02	EG	8,865*11,735+5,115*7,74-4,185*1,50	137,34 m <sup>2</sup>
1 .03	DG	8,865*11,735+5,115*8,735-4,185*1,50	142,43 m <sup>2</sup>

<b>1 Bruttogrundfläche Wohnhaus, gesamt</b>	<b>423,58 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

#### Anmerkung:

Die Berechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 27.12.2023

**Bauvorhaben:**

Nutzungsänderung des vorh. Wohnhauses  
in 59519 Möhnese-Günne, Zum Weiher 5

**Eigentümer:**

**Betr.:**

**Berechnung der Flächen**

**A) Wohnfläche**

1.) Wohnung im Untergeschoß  
(ehem. Büroräume)

97 %

<del>Schlafen:</del>	<del>4,88<sup>5</sup> m x 3,51 m</del>	<del>=</del>	<del>16,63 m<sup>2</sup></del>
Wohnen:	4,86 <sup>5</sup> m x 4,51 m	=	21,28 m <sup>2</sup>
Küche:	3,13 <sup>5</sup> m x 3,13 <sup>5</sup> m	=	9,53 m <sup>2</sup>
Bad:	1,51 m x 2,26 m	=	3,31 m <sup>2</sup>
Flur:	3,13 <sup>5</sup> m x 1,26 m	=	3,83 m <sup>2</sup>
Abst.:	1,00 m x 1,10 m	=	<u>1,07 m<sup>2</sup></u>
<u>Wohnung 1</u>			<u>55,65 m<sup>2</sup></u>

2.) Wohnung im Erdgeschoß

Küche:	3,13 m x 4,88 <sup>5</sup> - (0,30 m x 0,40 m) Kamin	=	14,71 m <sup>2</sup>
Essen:	3,51 m x 4,88 <sup>5</sup> m	=	16,63 m <sup>2</sup>
Wohnen:	4,63 <sup>5</sup> m x 4,62 <sup>5</sup> m + 1,70 m x 0,24 m + 0,50 m x 0,50 m	=	21,44 m <sup>2</sup>
Schlafen:	3,38 <sup>5</sup> m x 3,51 m	=	11,52 m <sup>2</sup>
Bad:	3,38 <sup>5</sup> m x 1,00 m + 2,13 <sup>3</sup> x 0,90 m	=	5,14 m <sup>2</sup>
Abst. Vorflur:	4,01 m x 1,01 m	=	3,93 m <sup>2</sup>
Balkon:	(4,88 <sup>5</sup> m x 3,25 m) x 1/4	=	<u>3,85 m<sup>2</sup></u>
<u>Wohnung 2</u>			<u>77,22 m<sup>2</sup></u>

### 3.) Wohnung im Dachgeschoß

Küche:	4,88 <sup>5</sup> m x 2,13 <sup>5</sup> m - 0,30 m x 0,40 m (Kamin)	=	10,00 m <sup>2</sup>
Wohnen:	4,12 m x 4,50 m + 2,50 m x 1,00 m	=	20,41 m <sup>2</sup>
Bad:	2,63 <sup>5</sup> m x 2,50 m	=	6,39 m <sup>2</sup>
Kind:	5,51 m x 2,51 m - 1,50 m x 0,50 m	=	12,69 m <sup>2</sup>
Eltern:	4,01 m x 3,60 m - 0,60 m x 0,50 m (Kamin)	=	13,70 m <sup>2</sup>
Flur:	5,01 m x 1,25 m + 1,00 m x 1,10 m	=	<u>7,14 m<sup>2</sup></u>
	<b><u>Wohnung 3</u></b>	=	<b><u>70,33 m<sup>2</sup></u></b>

### 4.) Ferienwohnung im Erdgeschoß

Wohnen			
Schlafen:	4,01 m x 3,51 m		
Garderobe:	+ 1,38 <sup>5</sup> m x 1,00 m	=	14,99 m <sup>2</sup>
Bad:	2,89 <sup>5</sup> m x 1,38 <sup>5</sup> m + 1,01 m x 1,00 m	=	<u>4,87 m<sup>2</sup></u>
	<b><u>Ferienwohnung</u></b>	=	<b><u>19,86 m<sup>2</sup></u></b>



## B) Nutzfläche

97 %

### Untergeschoß

Waschraum:		
Trockenraum:	$1,88^5 \text{ m} \times 2,52 \text{ m}$	= 4,61 m <sup>2</sup>
Keller 1:	$2,01 \text{ m} \times 3,13^5 \text{ m}$	= 6,11 m <sup>2</sup>
Keller 2:	$4,01 \text{ m} \times 1,10 \text{ m}$ $+ \frac{2,50 \text{ m} + 1,40 \text{ m}}{2} \times 1,10$	= 6,36 m <sup>2</sup>
Keller 3:	$1,76 \text{ m} \times 3,13 \text{ m}$ $- 0,40 \text{ m} \times 0,40 \text{ m (Kamin)}$	= 5,18 m <sup>2</sup>
Hausanschl:	$4,01 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}$	= 4,67 m <sup>2</sup>
Heizraum:	$3,01 \text{ m} \times 3,13 \text{ m}$	= <u>9,14 m<sup>2</sup></u>
	<b><u>Untergeschoß</u></b>	<b>= <u>36,07 m<sup>2</sup></u></b>
Garage:	$\frac{5,12 \text{ m} \times 3,86 \text{ m} \times 5,76 \text{ m}}{2}$	= <u>25,09 m<sup>2</sup></u>

### Zusammenfassung

Wohnung 1 UG	=	55,65 m <sup>2</sup>
Wohnung 2 EG	=	77,22 m <sup>2</sup>
Wohnung 3 DG	=	70,33 m <sup>2</sup>
Ferienwohnung EG	=	<u>19,86 m<sup>2</sup></u>
		<b><u>Wohnfläche gesamt</u></b>
	=	<b>223,06 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche KG	=	36,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garage	=	<u>25,09 m<sup>2</sup></u>
		<b><u>Nutzfläche gesamt</u></b>
	=	<b>61,16 m<sup>2</sup></b>

Aufgestellt: Günne, im Sept. 1993

Bauvorhaben: Nutzungsänderung  
Kellergeschoss in Wohnraum  
Zum Weiher 5  
59519 Möhnensee-Günne

Blatt: 1  
12.12.2018

Antragsteller:

**Berechnung der Wohnfläche - Umplanung gem. WoFIV.:**

**Untergeschoss:**

Küche:	8,88 m <sup>2</sup>
Wohnen:	23,16 m <sup>2</sup>
Schlafen:	17,32 m <sup>2</sup>
Flur 1:	3,51 m <sup>2</sup>
Bad 1:	3,30 m <sup>2</sup>
Abstl:	1,03 m <sup>2</sup>
Kind:	18,41 m <sup>2</sup>
Wohnen:	6,98 m <sup>2</sup>
Keller:	2,73 m <sup>2</sup>
Bad 2:	3,56 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Kellergeschoss - Umplanung:**

**88,88 m<sup>2</sup>**

Gehört zum Bescheid  
63.02.0503-63.40.00-19000019  
Soest, 04. Feb. 2019  
Die Landrätin des Kreises Soest  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
Im Auftrag  
gez. Jeuschede

Entwurfsverfasser:

