



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

Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Datum: 04.03.2024
Az.: 8 K 014/23

GUTACHTEN

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

19.128/100.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Wohnungseigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus (6 WE) bebaute Grundstück in 59494 Soest, Thomas-Borchwede-Weg 16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1.OG rechts und dem Kellerraum Nr. 3.



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentum** wurde zum Stichtag 27.02.2024 ermittelt mit rd.

126.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)	10
3.2	Mehrfamilienhaus (ETW 3)	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	14
3.2.2.8	ETW 3	14
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.2.2	Verkehrswert	19
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse	22
7	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine ETW eines freistehenden, unterkellerten Mehrfamilienhauses (2 ½-geschossig) mit 6 Wohneinheiten (Baujahr 1973).

Objektadresse: Thomas-Borchwede-Weg 16, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 12438

Katasterangaben: Gemarkung Soest, Flur 38, Flurst. 217, 218

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 07.02.2024

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 07.02.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 27.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 27.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27.02.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Soest (1 Akte)
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
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2023 für Kreis Soest
Mietspiegel 2022 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. 26 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 229, ca. 1 km; B 475, ca. 3,5 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 3 km; A 2, ca. 21 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 1,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 38 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 10 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südwestlicher Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 900 m entfernt; ; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m entfernt; Kindergarten, ca. 900 m entfernt; Grundschule, ca. 900 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 500 m entfernt
Wohnlage:	gute Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise; Wohnanlagen Die ETW befindet sich in einer Wohnanlage mit 6 WE.
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

vgl. Anlage 04

Grundbuchangaben:

Soest Blatt 12438, lfd. Nr. 1: Gemarkung Soest, Flur 38, Flurstück 217;
Wirtschaftsart: Hof- u. Gebäudefläche;
Lage: Thomas-Borchwede-Weg 16; Größe: 519 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 23 x 22,5 m

Soest Blatt 12438, lfd. Nr. 2: Gemarkung Soest, Flur 38, Flurstück 218;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche;
Lage: Thomas-Borchwede-Weg 16; Größe: 37 m²;
tatsächliche Nutzung: Erschließungsfläche;
Breite x Tiefe: ca. 1,5 x 24,7 m

Gesamtgröße: 556 m²

Ausrichtung des Grundstücks: Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr

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

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss

Anmerkung: Das Gebäude besitzt einen inaktiven Gasanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; rückseitig eingefriedet

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden (soweit augenscheinlich ersichtlich)

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 Wohnungs-Grundbuchauszug vom 08.02.2024 vor.
ME-Anteile:	19.128/100.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum (Flurst. 217) 1/6 Miteigentumsanteil an einer Wegefläche (Flurst. 218)
Sondernutzungsrechte:	keine vereinbart
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 12438 sind folgende Eintragungen vermerkt: <ul style="list-style-type: none">- Wegerecht zugunsten der Flurst. 216 u. 219 (nur für Flurst. 218 gültig)- Zwangsversteigerungsvermerk- Insolvenzvermerk
Anmerkung:	Die Wertermittlung des Wegerechts ist der Anlage 10 zu entnehmen. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 29.02.2024 beim Planungsamt Stadt Soest.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 22.02.2024. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 20.02.2024. 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 21.02.2024 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 trifft der Bebauungsplan Nr. 55 "Südlicher Teil" folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

II = 2 Vollgeschosse (zwingend)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8

offene Bauweise

Dachneigung 0-32° ohne Drempe

Auskunft eingeholt am 29.02.2024 beim Planungsamt Stadt Soest.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

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

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 330 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2023; lagetypisch; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum (Kreis SO, 2022): 1,5 % (StdAbw: 1,1 %); Wohnungseigentum (Kreis SO, 4. Quartal 2023): 1,9 % (StdAbw: 1,8 %); Wohnungseigentum (Stadt SO, 2022, objektspezif.): 1,2 % (StdAbw: 0,97 %)
Immobilierichtwert:	Immobilierichtwert 2023: 2.200,- €/m ² , angepasst: 2.210,- €/m ² (Der Immobilierichtwert für Wohnungseigentum wurde über den Online-Dienst BorisNRW erkundet.)
Beitragssituation:	Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 20.02.2024 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 einem Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ETW 3 befindet sich im 1. Obergeschoss, rechts und ist bewohnt. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze im Freien (ohne Sondernutzungsrechte). Ein Stellplatz befindet sich dagegen auf einer Gartenfläche, die über ein Sondernutzungsrecht der ETW 2 zugeordnet ist. Das Hausgeld einschl. Instandhaltungsrücklage beträgt 250,- €/M.

(WEG-)Hausverwaltung: Kadach Hausverwaltung GmbH & Co. KG, Kurfürstening 47, 59457 Werl

Anmerkung: Die ETW konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen, des Treppenhauses, des Kellers bzw. auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. 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 (ETW 3)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten , 2 ½ - geschossig, freistehend, Zweispänner Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1973 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 15-20 Jahren wurden durchgeführt: - 2009/2014 tlw. Wärmedämmung der Außenwände
Anmerkung:	Die ETW 3 wird als nicht modernisiert angenommen.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Verbrauch) liegt vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 119 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt (tlw. Wärmedämm-Verbundsystem)
Anmerkung:	Wärmedämm-Verbundsystem existiert nur an den beiden Giebelseiten des Gebäudes.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Kalksandstein
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Hochlochziegel, 24 cm, Außenputz bzw. Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS)
Innenwände:	Kalksandstein, Bimsvollstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung und kl. Eingangstreppe; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton mit Anstrich
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein; einläufige, viertelgewendelte Treppe; einfaches Stahlgeländer mit Kunststoff-Handlauf
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Holz

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; Dachflächenfenster; Fensterbänke innen k. A.; Fensterbänke außen aus Alublech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllungen und verglastem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung Kessel: Viessmann VNO 50 Niedertemperaturkessel, 50 kW; Baujahr 1996; Brenner: Viessmann VEA, Baujahr 1996; Öltank aus Stahlblech, 7.600 l
Warmwasserversorgung:	dezentrale Versorgung (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Wandbelag:	Wandbeschichtung
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	wie Gebäude

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, Anstrich
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	einfache Sperrholztüren, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 38 ° Dachneigung
Nebendächer:	Flachdach-Gauben
Dacheindeckung:	Betondachstein; Gauben vermutlich mit bituminöse Schweißbahnen
Wärmedämmung:	Mineralwolle, 6 cm in Sparren- u. Kehlbalckenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

Schornstein:	Montageschornstein, Kopf aus Ziegelstein
Anmerkung:	Der Dachraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

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

Besondere Bauteile:	4 Balkone, gr. Dachgauben, Kelleraußentreppe, kl. Eingangstreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	k. A.
Unterhaltsstau:	Augenscheinlich besitzt das Gebäude von außen einen geringfügiger bis durchschnittlichen Unterhaltungsstau.
Bauschäden:	Augenscheinlich konnten von außen keine wesentlichen Bauschäden festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flure, Heizungsraum mit Öltanklager, Hausanschlussraum (Fahrradkeller), Waschen / Trocknen, Abstellkeller (gE); 6 Kellerräume (je SE), davon Keller Nr. 3 (ca. 9 m ² Nf.) zu ETW 3
Erdgeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 1 u. ETW 2 (je SE)
Obergeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 3 u. ETW 4 (je SE)
<u>ETW 3:</u>	Diele/Flur, Wohnzimmer mit Balkon, Kinderzimmer, Bad, Abstellraum, WC, Elternschlafzimmer, Küche (ca. 70 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 5 u. ETW 6 (je SE)
Spitzboden:	Lagerraum (gE)
Wohn-/Nutzfläche (SE 3):	ca. 70 m ² Wf. / 9 m ² Nf.
gE	= gemeinschaftliches Eigentum
SE	= Sondereigentum

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 ETW 3

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	k. A., übliches Schloss und Beschläge, Stahlzarge
Innentüren:	k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Heizkörper mit Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	über elektr. Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; k. A. zur Sanitärausstattung

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	k. A.
Inventar / Zubehör:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Inventar bzw. zu deren Eigentumsverhältnis keine Aussage gemacht werden.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz, mangelnder Schallschutz
Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung, Stellplatzanlage (Betonverbundpflaster), Terrassen (Betonplatten)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen (fremde Sondernutzungsrechte der ETW 1 u. 2 im EG)
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
sonstige Bauwerke:	Gartenhaus aus Holz, ca. 2 x 2 m (Sondernutzungsrecht zu ETW 1)
Anmerkung:	Die Außenanlagen bis auf die Gartenflächen (Sondernutzungsrechte zu ETW 1 u. 2) sind gemeinschaftliches Eigentum.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3 für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 59494 Soest, Thomas-Borchwede-Weg 16 zum Wertermittlungstichtag 27.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	12438	1, 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Soest	38	217	519 m ²
Soest	38	218	37 m ²
Fläche insgesamt:			556 m²

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 (ETW 3)	519 m ²
Wegefläche	Weg	37 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		556 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des 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 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 Wohnungseigentums Nr. 3 für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 59494 Soest, Thomas-Borchwede-Weg 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	12438	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Soest	38	217, 218

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2024 mit rd.

126.000,- €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
217	Baugrundstück, bebaut	519 m ²	123.800,00 €
218	Baugrundstück, Weg	37 m ²	2.200,00 €

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 04. März 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)

WoFIV:

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 **Wohnungseigentum Nr. 3** des bebauten Grundstücks **Mehrfamilienhaus** in **Soest, Thomas-Borchwede-Weg 16**

Flur **38** Flurstücksnummer **217, 218**

Wertermittlungstichtag: **27.02.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Wohnbaufläche	baureifes Land	frei	63,12	519,00	19.128 / 100.000	32.761,00
Wegefläche	baureifes Land	-	55,00	37,00	1/6	2.035,00
Summe:				556,00		34.796,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnbaufläche	Mehrfamilienhaus (ETW 3)	648,00	70,00	1973	80	30

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Wohnbaufläche	6.300,00	27,00	1,60	1,25

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	497,09 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-57,86 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.800,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,00
Verkehrswert/Reinertrag:	27,40

Ergebnisse	
Ertragswert:	127.200,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	124.200,00 €
Vergleichswert:	2.200,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	126.000,00 €
Wertermittlungstichtag	27.02.2024

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 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Wertermittlung des Wegerechts



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

...



Ansicht von Westen



Blick in Richtung Osten (Wegefläche mit Wegerecht)

...



Umgebung in Richtung Norden

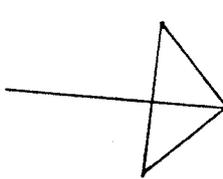
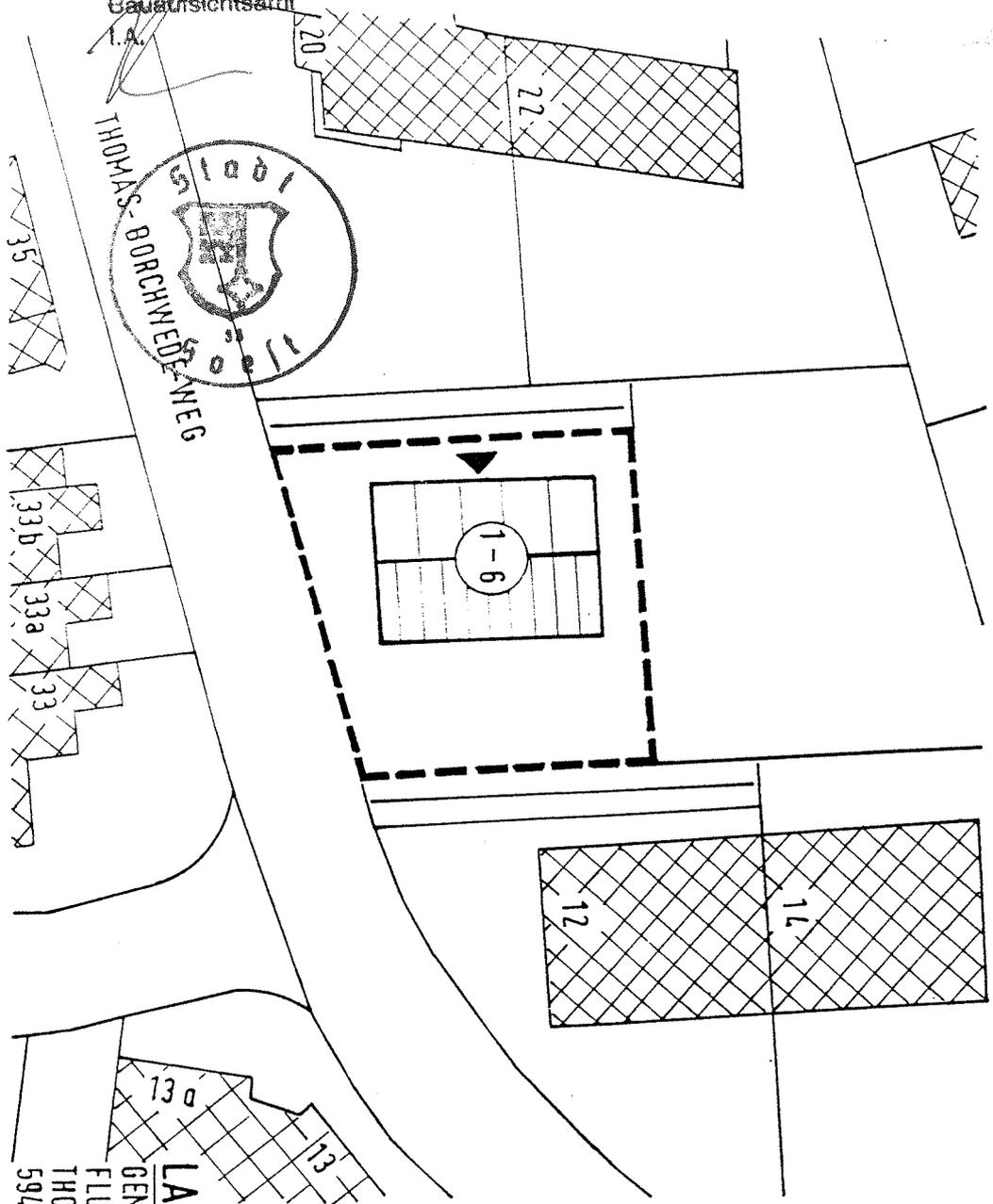
Diese Bauzeichnung (Aufteilungsplan) genehmigung der Stadt Soest vom 28. Mai 97

Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)

gem. dem Wohnungseigentumsgesetz für das errichtete / zu errichtende Gebäude in Soest, Flur 217, Flurstück 217, Lage Soest, Gemeinde Stadt Soest
Grundbuch 02945

Soest, den 28. Mai 97

Stadt Soest
Der Bürgermeister
Bauaufsichtsamt

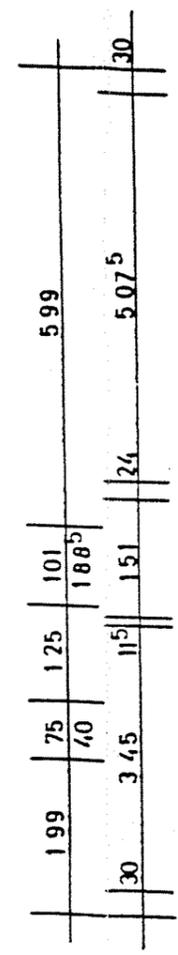
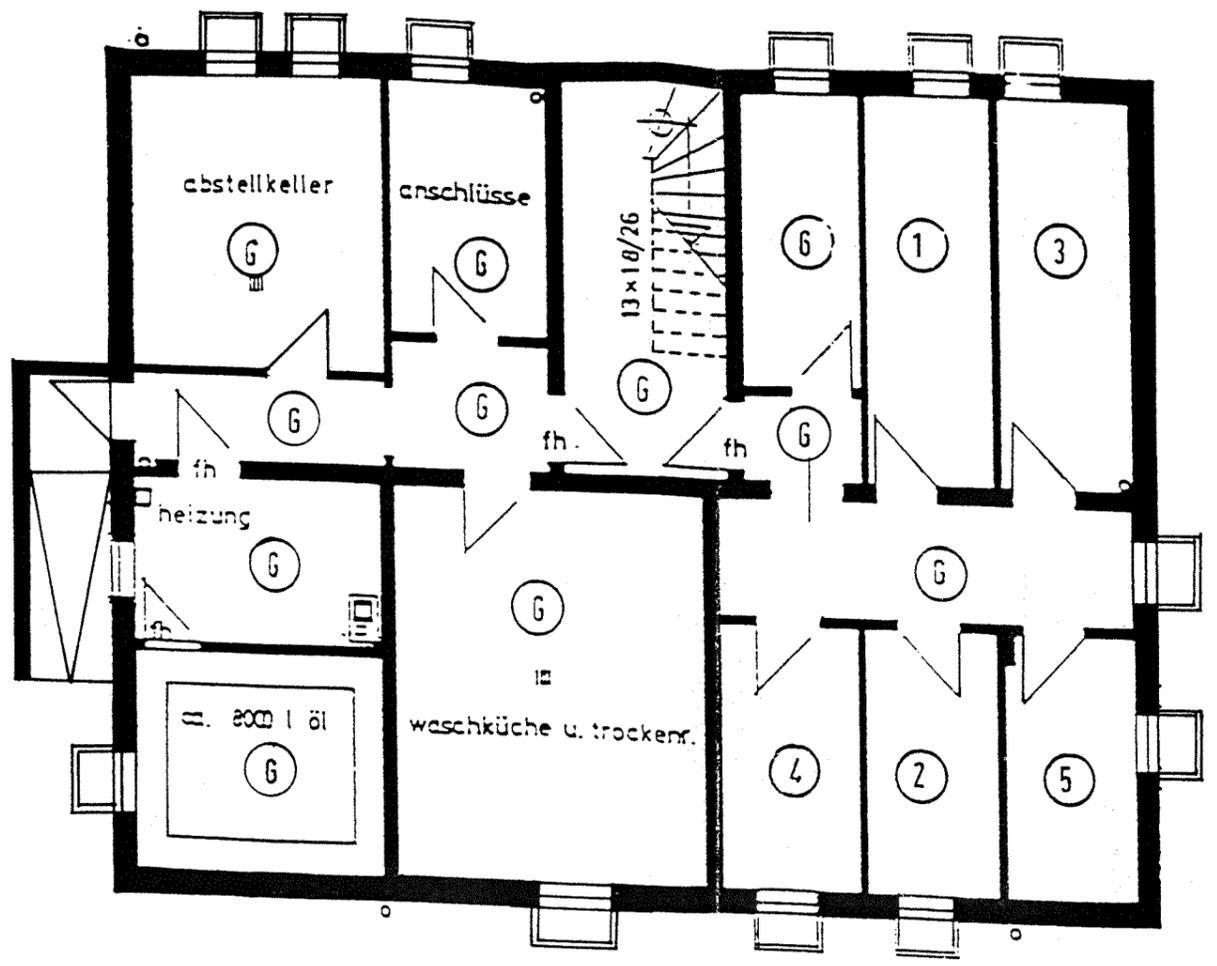
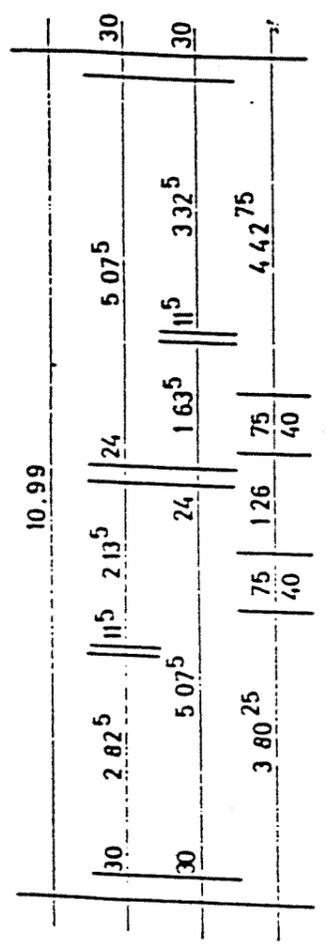
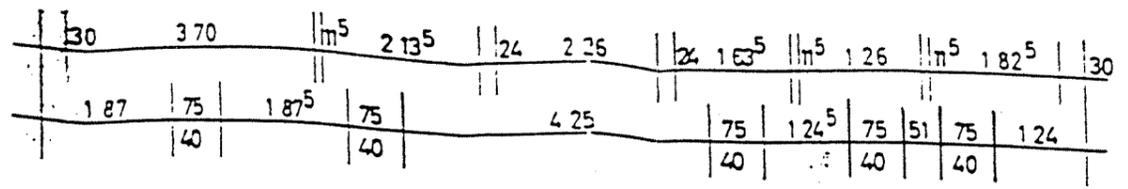


LAGERPLAN 1:500

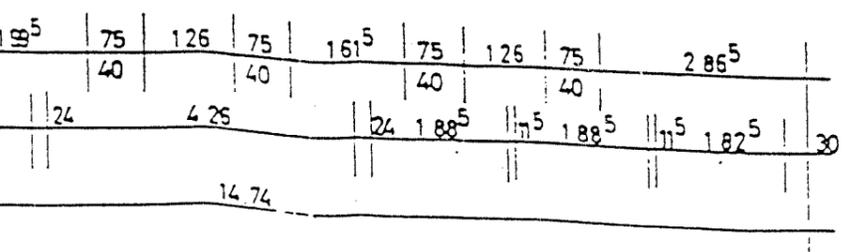
GEMARKUNG: SOEST
FLURSTÜCK: 217
THOMAS-BORCHWEDE-WEG 16
59494 SOEST

KARL-HEINZ WIMMELER

DIPLOM-ING./ARCHITECT
OELKAMP 1A · 59457 SOEST
TEL. 02922/0719 · FAX 02922/0719
WERL. 16.04.1996



Diese Bauzeichnung (Aufteilungsplan) gehört zur Bescheinigung der Stadt Soest vom 28. Mai 97, Az. 002855/97 gem. dem Wohnungseigentumsgesetz für das errichtete zu errichtende Gebäude in Soest, Flur 38, Flurstück 237, Gemarkung Soest, Gemeinde Stadt Soest Grundbuchblatt 03945 Soest, den 28. Mai 97



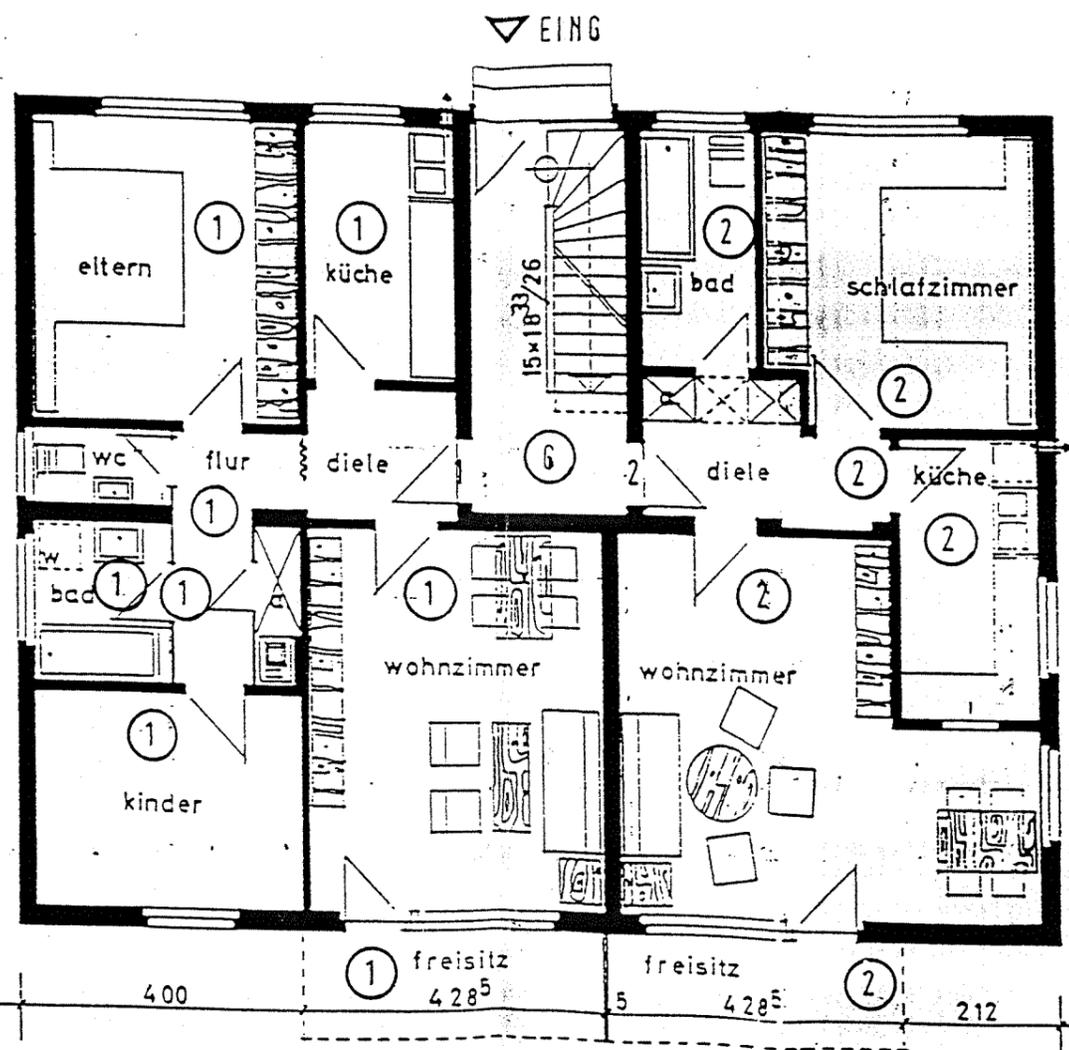
KELLERGESCHOSS 1:100
 THOMAS-BORCHWEDE-WEG 16
 59494 SOEST
 ANTRAGSTELLER

KARL-HEINZ WIMMELER
 DIPL.-ING. / ARCHITEKT
 OELKAMP 1A · 59457 WERL
 TEL 02922/9710-0 FAX 9710-44

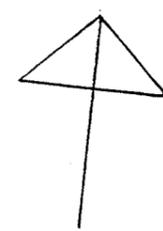
WERL, 1604-1996
 ge3. 29.04.1997

24	376	11 ⁵	213 ⁵	24	226	24	163 ⁵	11 ⁵	376	24					
24	188 ⁵	6	112	6	53 ⁵	11 ⁵	213 ⁵	24	226	24	225	125	11 ⁵	188 ⁵	24
124	201	99	125	105	201	68	126	99	201	124					
	138		126		212		126		138						

10.99	24	24	11 ⁵	4.01	11 ⁵	3.38 ⁵	4.42 ⁷⁵
24	2.88 ⁵	11 ⁵	2.13 ⁵	24	1.01	176	11 ⁵
24	5.13 ⁵	11 ⁵	1.38 ⁵	4.9	88 ⁵	88 ⁵	3.80 ²⁵
150							



6.11 ⁵	24	24	11 ⁵	3.13 ⁵	11 ⁵	3.88 ⁵
136 ⁵	126	99	126	24	1.88 ⁵	11 ⁵
24	126	5.13 ⁵	24	3.76	11 ⁵	3.88 ⁵
150						



Diese Bauzeichnung (Aufeilungsplan) gehört zur Bescheinigung der Stadt Soest vom 28. Mai 97, Az. 00785/97 gem. dem Wohnungseigentumsgesetz für das errichtete zu errichtende Gebäude in Soest, Flur 38, Flurstück 174, Gemarkung Soest, Gemeinde Stadt Soest Grundbuchblatt 03945 Soest, den 28. Mai 97.

126	161 ⁵	301	136 ⁵	301	274			
126		218		218				
24	376	11 ⁵	426	24	388 ⁵	11 ⁵	188 ⁵	24
14.74								

erdgeschoss

ERDGESCHOSS 1:100
THOMAS-BORCHWEDE-WEG 16
59494 SOEST

ANTRAGSTELLER

Stadt Soest
Der Bürgermeister
Baunfichtsamt



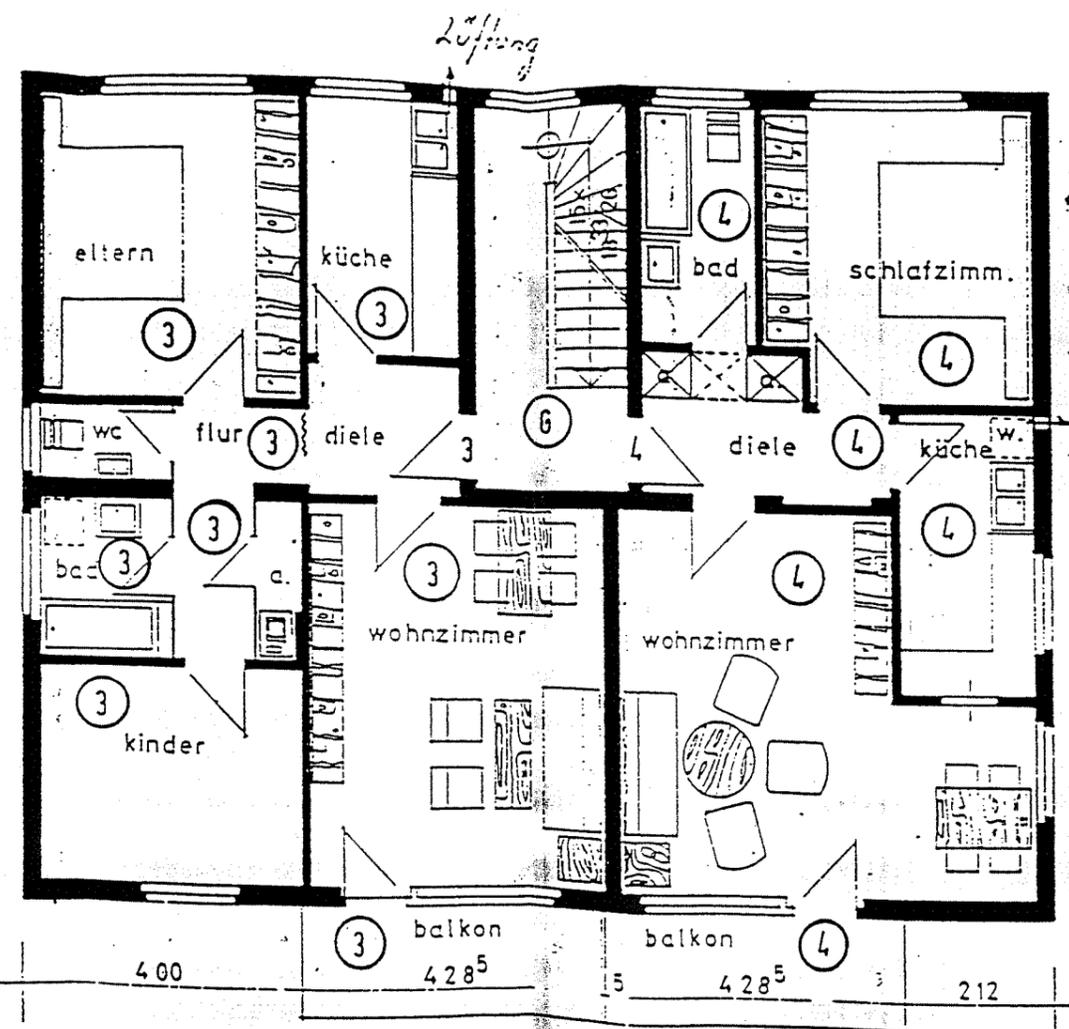
KARL-HEINZ WIMMELER
DIPL.-ING./ARCHITEKT
OELKAMP 1A · 59467 WERL
TEL. 02922/9710-0 FAX 971044

WERL 16.04.1996

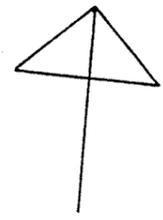
Handwritten signature

24	376	11 ⁵	213 ⁵	24	226	24	163 ⁵	11 ⁵	376	24
24	28 ⁵	6	112	6	63 ⁵	11 ⁵	213 ⁵	24	226	24
124	201	99	126	124	126	124	126	99	201	124
	138		126		126		126		138	

24	24	101	115	401	24	24
11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵
28 ⁵	176	101	336 ⁵	442 ⁷⁵	101	24
11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵
24	286 ⁵	24	513 ⁵	380 ²⁵	136 ⁵	88 ⁵
24	24	24	24	24	24	24
150	150	150	150	150	150	150



24	24	180 ⁵	115	313 ⁵	24	24
11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵	11 ⁵
136 ⁵	126	99	126	126	126	126
24	24	24	24	24	24	24
150	150	150	150	150	150	150



Diese Bauzeichnung (Aufteilungsplan) gehört zur Bescheinigung der Stadt Soest vom 28. Mai 97, Az. 00785/97 gem. dem Wohnungseigentumsgesetz für das errichtete / zu errichtende Gebäude in Soest, Flur 38, Flurstück 174, Flurstück 126, 161⁵, 301, 136⁵, 301, 274217....., Gemarkung Soest....., Gemeinde Stadt Soest Grundbuchblatt 02945..... Soest, den 28. Mai 97.

174	126	161 ⁵	301	136 ⁵	301	274
126	126	126	218	218	218	218
376	11 ⁵	426	24	388 ⁵	11 ⁵	188 ⁵
			1474			

OBERGESCHOSS 1:100
 THOMAS-BORCHWEDE-WEG 16
 59494 SOEST

ANTRAGSTELLER

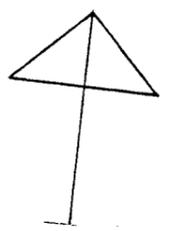
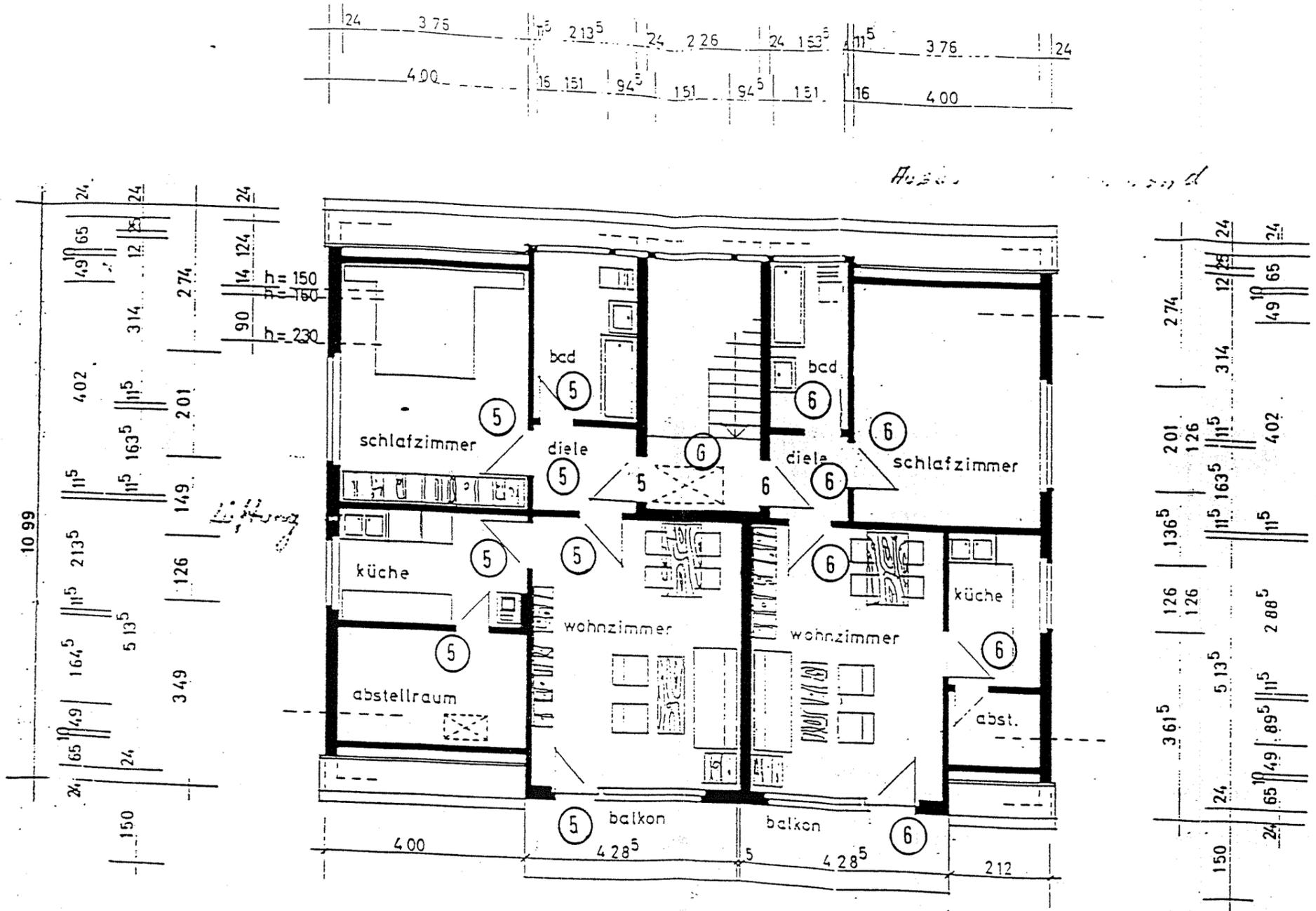
Stadt Soest
 Der Bürgermeister
 Bauaufsichtsamt
 I.A.



1. obergeschoss

KARL-HEINZ WIMMELER
 DIPL.-ING. / ARCHITEKT
 OELKAMP 1A · 59457 WERL
 TEL 02922/9710-0 · FAX 9710-44

WERL, 16.04.1996



Diese Bauzeichnung (Aufteilungsplan) gehört zur Beschleunigung der Stadt Soest vom 28. Mai 97, Az. 0385/97, gem. dem Wohnungseigentumsgesetz für das zu errichtende Gebäude in Soest, Flur 38, Flurstück 217, Gemarkung Soest, Gemeinde Stadt Soest Grundbuchblatt 03945 Soest, den 28. Mai 97

301	136 ⁵	301	274
218		218	
4.25		3.88 ⁵	11 ⁵ 1.88 ⁵
14.74			

dachgeschoss

DACHGESCHOSS 1:100
 THOMAS-BORCHWEDE-WEG 16
 59494 SOEST

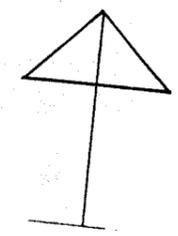
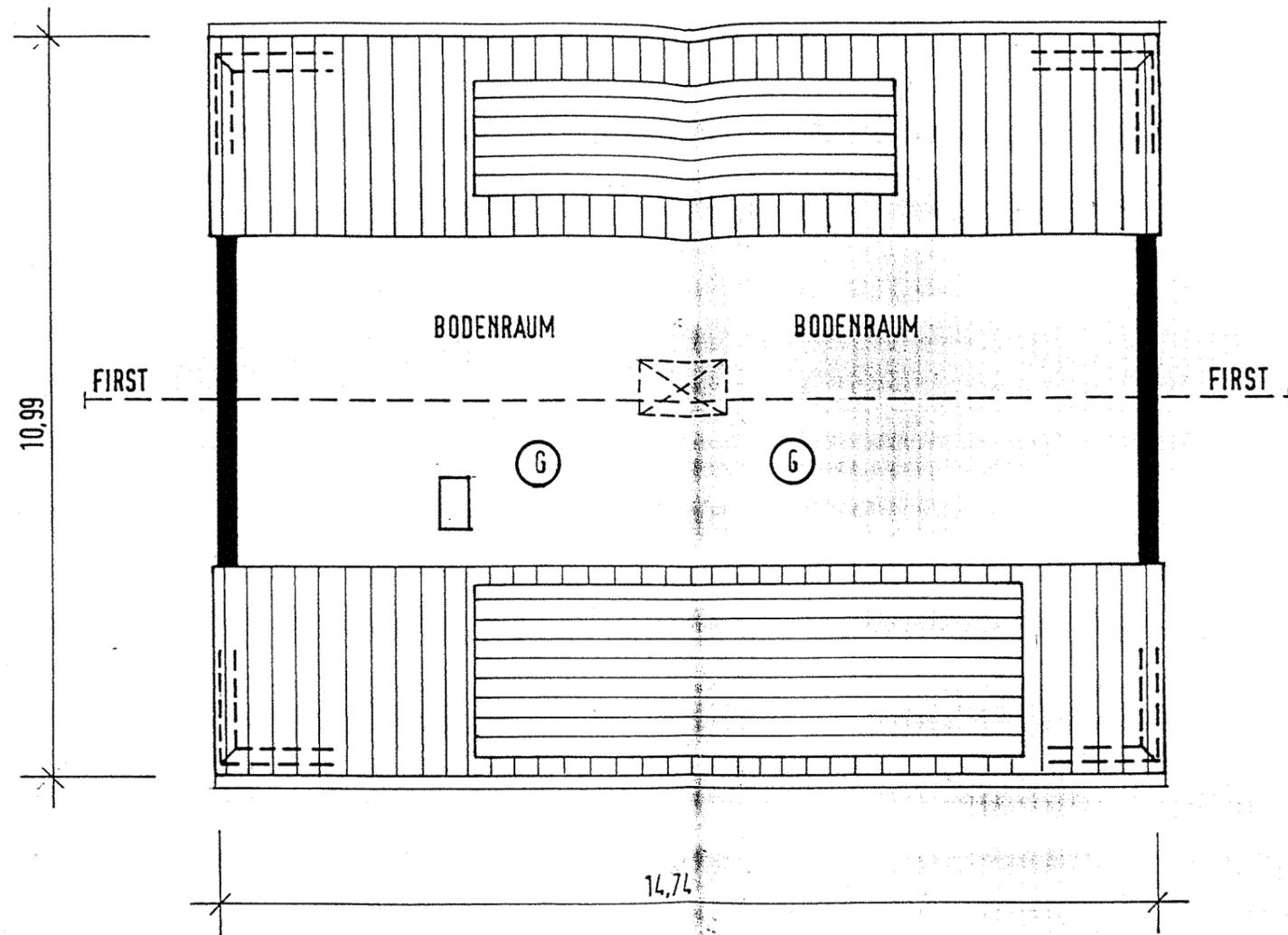
ANTRAGSTELLER

KARL-HEINZ WIMMELER
 DIPL.-ING. / ARCHITEKT
 OELKAMP 1A · 59497 WERL
 TEL. 02922/9710-0 FAX 02922/9710-44

WERL, 16.04.1996



Stadt Soest
 Der Bürgermeister
 Bauaufsichtsamt
 i.A.



Diese Bauzeichnung (Aufteilungsplan) gehört zur Bescheinigung der Stadt Soest vom 2.8. Mai 97, Az. 00285/97 gem. dem Wohnungseigentumsgesetz für das errichtete / zu errichtende Gebäude in Soest, Flur 38, Flurstück 217, Gemarkung Soest, Gemeinde Stadt Soest Grundbuchblatt 03945

Soest, den 2.8. Mai 97

Stadt Soest
Der Bürgermeister
Bauaufsichtsamt

IA

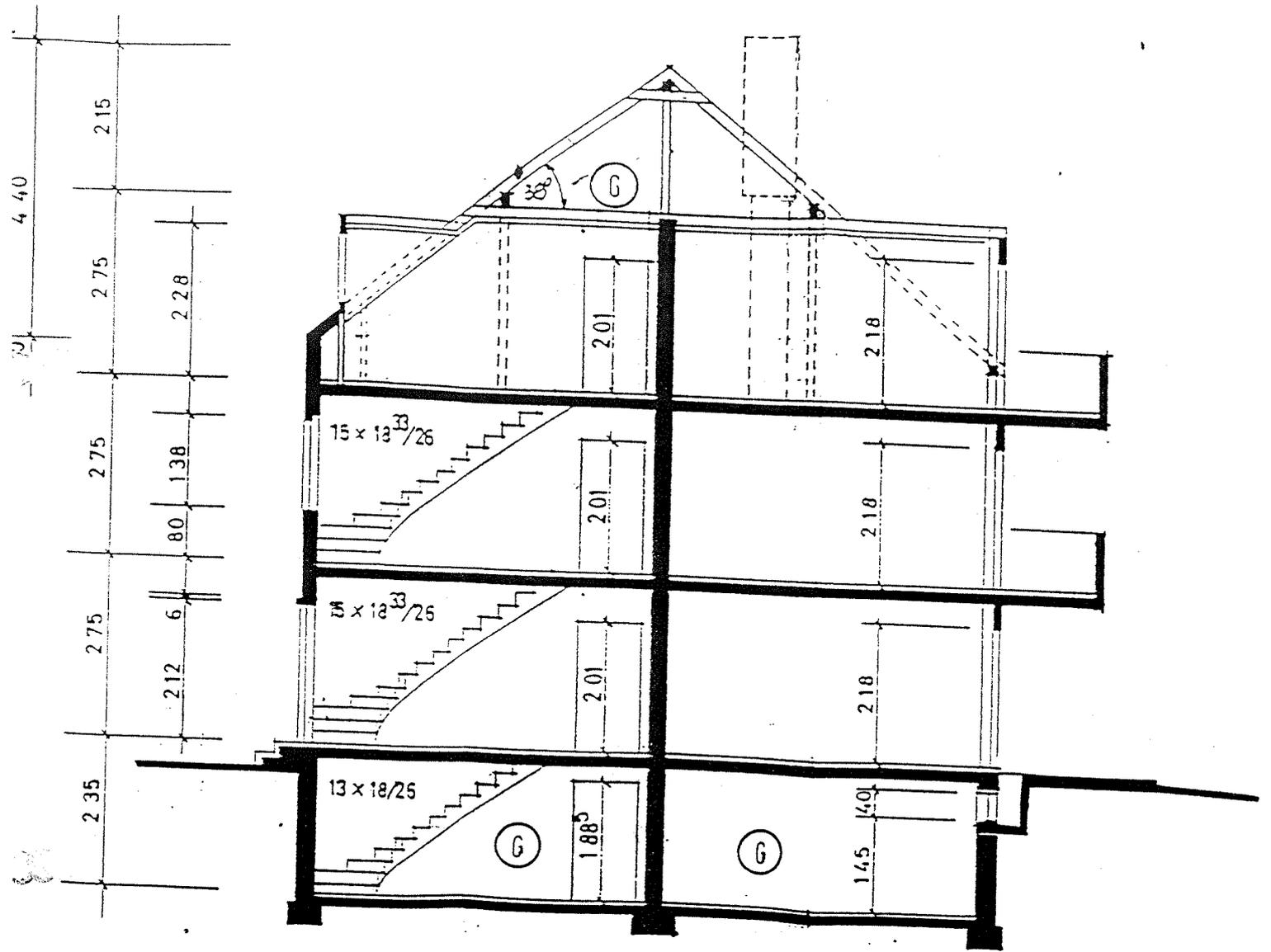


SPITZBODEN 1:100
THOMAS-BORCHWEDE-WEG 16
59494 SOEST

ANTRAGSTELLER

KARL-HEINZ WIMMELER
DIPL.-ING. / ARCHITEKT
OELKAMP 1A · 59457 WERL
TEL. 02922/9710-0 FAX 9710-44

WERL, 16.04.1996



querschnitt

SCHNITT 1:100

THOMAS-BORCHWEDE-WEG 16

39791 SOEST

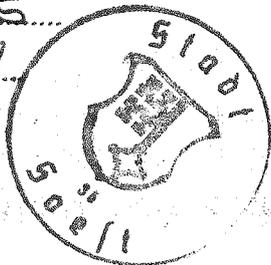
ANTRAGSTELLER

Diese Bauzeichnung (Aufteilungsplan) gehört zur Besondere
 nigung der Stadt Soest vom 28. Mai 97, Az. 00785197
 gem. dem Wohnungseigentumsgesetz für das errichtete /
 zu errichtende Gebäude in Soest, Flur 38, Fl
 217, Gemarkung Soest, Gemeinde Sta

Grundbuchblatt 03945

Soest, den 28. Mai 97

Stadt Soest
 Der Bürgermeister
 Bauaufsichtsamt
 IA



WERL 16.04.1996

KARL-HEINZ WIMMELEF

DIPL.-ING. / ARCHITEKT

OELKAMP 1A · 59487 WERL

TEL. 02922/9710-0 · FAX 0710-44

Berechnung der Wohnfläche nach DIN

Betr. : Mehrfamilien-Wohnhaus in Soest,
Thomas-Borchwede-Weg 16
Bauherr : Wernfried H ö f e r , Soest

1650 m³

E r d g e s c h o ß

Wohnung rechts

Diele	- 2,135 x 1,76	= 3,76 m ²
Küche	- 2,135 x 3,385	= 7,23 "
Wohnzimmer	- 4,26 x 5,135	+ = 21,88 "
überd. Freisitz	- 4,285 x 1,50 x 0,25	= 1,61 "
Flur	- 3,385 x 1,12	
	+ 0,695 x 1,01	= 4,49 "
Eltern	- 3,76 x 4,01	+ = 15,08 "
WC	- 1,885 x 1,01	= 1,90 "
Bad	- 1,885 x 2,135	= 4,02 "
Abstellraum	- 0,635 x 1,50	= 0,95 "
Kinder	- 2,885 x 3,76	+ = 10,85 "
		<hr/>
		71,77 m ²
	./. 3 % für Putz	2,15 "
		<hr/>
		69,62 m ²

Wohnung links

Diele u. Abstell-	1,885 x 2,26	
	+ 1,25 x 1,135	= 5,68 m ²
Bad	- 1,635 x 3,135	= 5,13 "
Schlafzimmer	- 3,76 x 3,885	
	./. 0,625 x 0,75	+ = 14,14 "
Küche	- 1,885 x 3,76	- = 7,09 "
Wohnzimmer	- 3,885 x 5,135	
	+ 2,635 x 2,00	+ = 25,22 "
Balkon	- 4,285 x 1,50 x 0,25	= 1,61 "
		<hr/>
		58,87 m ²
	./. 3 % für Putz	1,77 "
		<hr/>
		57,10 m ²

1. O b e r g e s c h o ß

<u>Wohnung rechts</u>	- wie Erdgeschoß rechts	69,62 m ²
<u>Wohnung links</u>	- wie Erdgeschoß links	57,10 m ²

D a c h g e s c h o ß

Wohnung rechts

Diele	- 2,135 x 1,635	= 3,49 m ²
Bad	- 2,135 x 3,14	= 6,70 "
Wohnzimmer	- 4,26 x 5,135	+ = 21,88 "
Schlafzimmer	- 4,02 x 3,76	+ = 15,12 "
Küche	- 2,135 x 3,76	
	./ 0,55 x 0,65	- = 7,67 "
Abstellraum	- 1,645 x 3,76	= 6,19 "
Balkon	- 4,285 x 1,50 x 0,25	= 1,61 "
		<hr/>
		62,66 m ²
	./ 3 % für Putz	1,88 "
		<hr/>
		60,78 m ²

Wohnung links

Diele	- 1,635 x 1,635	= 2,67 m ²
Bad	- 1,635 x 3,14	= 5,13 "
Wohnzimmer	- 3,885 x 5,135	+ = 19,95 "
Schlafzimmer	- 4,02 x 3,76	+ = 15,12 "
Küche	- 2,885 x 1,885	- = 5,44 "
Abstellraum	- 0,895 x 1,885	= 1,69 "
Balkon	- 4,285 x 1,50 x 0,25	= 1,61 "
		<hr/>
		51,61 m ²
	./ 3 % für Putz	1,55 "
		<hr/>
		50,06 m ²

Z u s a m m e n s t e l l u n g

Erdgeschoß rechts	69,62 m ²
Erdgeschoß links	57,10 "
1. Obergeschoß rechts	69,62 "
1. Obergeschoß links	57,10 "
Dachgeschoß rechts	60,78 "
Dachgeschoß links	50,06 "
	<hr/>
Wohnfläche g e s a m t	364,28 m ²

S o e s t , im November 1972

Architekt und Bauherr :