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.

DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL
ARCHITEKT

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

Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Datum: 18.07.2023
Az.: 8 K 017/22

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 59505 Bad Sassendorf, Akazienstr. 6

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 09.05.2023 ermittelt mit rd.

422.000,- €.

Ausfertigung Nr. ___
Diese Onlineversion des Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. dreier Anlagen.

- Im Rosenthal 22
  59555 Lippstadt
- http://www.architekt-krawinkel.de
  eMail: info@architekt-krawinkel.de
- Fon: (02941) 24 55 74
  Fax: (02941) 24 76 06

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Sonstige Verfahrensbeteiligte	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Unterlagen und Erkundigungen	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung	10
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)	11
3.2	Zweifamilienhaus	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	Treppenhaus, 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	Wohnung 1 im EG/OG	15
3.2.2.9	Wohnung 2 im DG	17
3.3	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen	18
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**19**
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	20
4.2.2	Verkehrswert	22
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**23**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	**Wertermittlungsergebnisse**	**25**
7	**Verzeichnis der Anlagen**	**26**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus (2 ½ -geschossig), welches im Jahr 2020 kernsaniert und angebaut wurde.
Objektadresse:	Akazienstr. 6, 59505 Bad Sassendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sassendorf Blatt 5946
Katasterangaben:	Gemarkung Sassendorf, Flur 5, Flurst. 181

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Soest Zwangsversteigerungsabteilung Nöttenstr. 28 59494 Soest Auftrag vom 15.03.2023
Eigentümer:	-

1.3 Sonstige Verfahrensbeteiligte

Zwangsverwalter:	Immobilienverwaltung Herr Michael Buschmann Hellweg 41 59457 Werl

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 15.03.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	09.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.05.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	09.05.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Buschmann und der Sachverständige

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug v. TIM-Online Kreis Soest Bauakte Kreis Soest u. Gemeinde Bad Sassendorf (2 Akten) Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Bad Sassendorf Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest Erkundigungen bei der Westnetz GmbH, Dortmund Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Bad Sassendorf 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 Q1 für den Kreis Soest Mietspiegel 2019 für Gemeinde Bad Sassendorf

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Bad Sassendorf, ca. 12.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 6 km; Lippstadt, ca. 20 km; Hamm, ca. 31 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 475/229, ca. 3,5 km; B 55, ca. 12 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 7 km; A 2, ca. 20 km
Bahnhof:	Bf Bad Sassendorf, ca. 1 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 43 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 15 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Kindergarten, ca. 1 km entfernt; Grundschule, ca. 1,3 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 400 m entfernt
Wohnlage:	mittlere bis gute Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. a. Anlage 04

Sassendorf Blatt 5946, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Sassendorf, Flur 5, Flurstück 181; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Akazienstr. 6; Größe: 418 m²; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 15,5 x 27 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Osten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform; am Ende einer Sackgasse gelegen (die Flurkarte stellt nicht den aktuellen Gebäudeumriss dar.)

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich Grundwasserschäden vorhanden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.03.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Sassendorf Blatt 5946 - Zwangsversteigerungsvermerk - Zwangsverwaltungsvermerk - Bedingte Auflassungsvormerkung
Anmerkung:	Die bedingte Auflassungsvormerkung bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt. 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 09.05.2023 beim Planungsamt Gemeinde Bad Sassendorf.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 08.05.2023. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 11.05.2023. 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 17.05.2023 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 10 "Im Bruche - Westgebiet, OT Bad Sassendorf", 8. Änderung v. 07/2019 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ (Grundflächenzahl): 0,3
GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,6
offene Bauweise
Sonstige Festsetzungen gem. Gestaltungssatzung

Auskunft eingeholt am 09.05.2023 beim Planungsamt Gemeinde Bad Sassendorf.

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:
- Der geplante Eingangsbereich mit 2 separaten Eingängen wurde nicht umgesetzt. Alle Wohnungen werden von einem Eingang und einem Treppenhaus erschlossen.

Wohnung 1 (EG):
- Das geplante Gästezimmer im östlichen Anbau ist entfallen, dort ist nun eine Terrasse entstanden.
- Das geplante Schlafzimmer ist nun ein Teil des Wohn-/Esszimmers.
- Das geplante Bad ist nun ein verkleinertes Gäste-WC.

Wohnung 2 (OG):
- Das geplante Wohn-/Esszimmer wurde nicht erweitert. Der geplante Balkon existiert nicht.
- Die vor dem Treppenhaus geplante Garderobe existiert nicht.

Wohnung 3 (DG):
- Die Wohnung wurde nicht erweitert.
- Der geplante Abstellraum wird nun als Bad genutzt.
- Alle weiteren geplanten Räume sind zu einem gemeinsamen Raum (Wohnen, Essen, Küche) vereinigt worden.
- Die bestehende Garage wurde abgerissen. Die geplante Garage existiert nicht.
- Der geplante Hobbyraum wurde um den geplanten Flur erweitert. Die geplante Verbindungstür zwischen dem Hobbyraum und dem bestehenden Keller existiert nicht.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude in der nun ausgeführten Bauweise einer Nachtragsgenehmigung durch das Bauamt Kreis Soest bedarf.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 200 €/m²; Stichtag: 01.01.2023; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser in Bad Sassendorf: 1,58 % (StdAbw: 0,9 %) (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht 2023 Q1)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser entnommen worden.
Vergleichswerte:	Aktuelle Vergleichswerte konnten nicht in ausreichender Anzahl ermittelt werden
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 15.05.2023 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Bad Sassendorf.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)
Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung im EG/OG sowie ein Apartment im DG. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze im Freien.

Anmerkung: In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird i.W. das existierende Gebäude beschrieben.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus, 2 ½ -geschossig mit Anbau, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1966 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1995
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde ca. 2020 überwiegend modernisiert. Die wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen sind der Tabelle unter Pkt. 4.4.2 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer zu entnehmen. Die Fassade erhielt keine neue Wärmedämmung. Die Heizungsverteilung wurde nur tlw. erneuert.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis nach Energiebedarf von Jan. 2021 liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 107,3 kWh/(m²*a)
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt aktuell den energetischen Zustand zum Zeitpunkt der Modernisierung.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Räumlichkeiten im Kellergeschoss des Anbaus könnten zu einem Apartment ausgebaut werden. Eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht vor.
Außenansicht:	verputzt (Kratzputz), Sockel überwiegend unverputzt, Giebel u. Anbau mit Holzschalung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Schwerbetonstein
Kellerinnenwände:	vermutlich Schwerbetonstein
Außenwände:	Bimshohlblockstein, 30 cm, Außenputz; Anbau unfertige Fassade (z.B. Wärmedämm-Verbundsystem)
Innenwände:	Hochlochziegel, Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	Haustür mit Eingangstreppe (Außentreppe unfertig)
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus unfertig (der Anstrich fehlt)
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton-Fertigteile
Kellertreppe:	bestehende, einfache Holztreppe
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion mit Holzstufen; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Holz-/Stahlgeländer

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff, Schiebeelement im EG; mit elektr. Antrieb, Dachflächenfenster Fensterbänke innen aus Kunststein Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasausschnitten

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung (Neuanlage) mehrere Lichtauslässe, mehrere Steckdosen; Telefon- und Internet-TV-Anschluss, Klingelanlage mit Video- u. Gegensprechanlage(n)
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Viessmann Vitodens 222 F, Brennwerttechnik), Baujahr ca. 2020
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (Viessmann Vitocell 100), ca. 200 l (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	Angaben zur Heizungsanlage gem. Gutachten des Sachverständigen Willmes.

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (EG), Laminat (OG, DG)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	wie Gebäude

Keller:

Bodenbelag:	überwiegend Bodenfliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich (Anbau ohne Wandbelag)
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz, Anbau ohne Deckenbelag)
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 30 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	beschichteter Tondachziegel
Wärmedämmung:	Mineralwolle in Sparren- u. Kehlbalkenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachterrasse (unfertig), Kelleraußentreppe, Eingangstreppe (unfertig)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	Unterhaltungsstau aufgrund fehlender Bauleistungen
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Das Kelleraußenmauerwerk besitzt straßenseitig einzelne Feuchtigkeitsschäden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Das Gebäude ist in einem insgesamt gepflegten Zustand.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Heizungsraum, Flur, 2 Kellerräume, Hausanschlussraum mit Außenzugang; (ca. 63 m² Nf.)
Anbau:	Hobbyraum mit WC/Du (ca. 25 m² Nf.; Rohbauzustand)
Erdgeschoss:	Treppenhaus
Whg. 1:	Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Terrasse, Abstellraum, Gäste-WC (ca. 78 m² Wf.)
Obergeschoss:	Treppenhaus
zu Whg. 1:	Flur, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer (ca. 60 m² Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus mit kl. Abstellraum
Whg. 2:	Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche (ca. 50 m² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 187 m² Wf. / 88 m² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 Wohnung 1 im EG/OG

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer (EG):

Bodenbelag:	Designbelag (Vinyl)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Diele, Küche, Abstellraum (EG):

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

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Schlafzimmer, Flur (OG):

Bodenbelag:	Designbelag (Vinyl)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Bad (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau-braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,40 m hoch (Grundfarbton: grau), darüber Putz mit Anstrich; tlw. raumhohe Wandfliesen
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich; Einbaustrahler

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, beschichtet), Ganzglastür, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Anmerkung:	keine getrennte, verbrauchsabhängige Heizenergieerfassung vorhanden (nicht erforderlich, sofern der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Gäste-WC (EG):	WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur (im Möbel integriert); solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster
Bad (OG):	bodengleiche Dusche mit Bodenablauf u. Thermostatarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur (im Möbel integriert); solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; fehlende Duschabtrennung, zusätzlicher Handtuch-Heizkörper

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	Einbauschrank, raumhoch (OG)
Inventar / Zubehör:	nur übliche Installationsanschlüsse

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau Es fehlen kleinere Bauleistungen wie z. B. die fehlende Duschabtrennung im Bad (OG); fehlende Fensterbank in der Küche (EG)
Grundrissgestaltung:	ungünstiger Zuschnitt
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz (die bestehenden Außenwände wurden nicht nachträglich gedämmt)
Sonstige Besonderheiten:	Die Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen.

3.2.2.9 Wohnung 2 im DG

3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

offene Küche, Flur (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Glasfasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Glasfasertapete mit Anstrich

Wohnzimmer, Schlafzimmer (DG):

Bodenbelag:	Designbelag (Vinyl)
Wandbelag:	Glasfasertapete mit Anstrich; tlw. einfache Tapete
Deckenbelag:	Glasfasertapete mit Anstrich

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,20 m hoch (Grundfarbton: grau), darüber Glasfasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Glasfasertapete mit Anstrich

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, beschichtet), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	bodengleiche Dusche (mit Bodenablauf) mit Thermostatarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur im Möbel integriert; solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; fehlende Duschabtrennung

3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nur übliche Installationsanschlüsse

3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau Es fehlen kleinere Bauleistungen wie z. B. die fehlende Duschabtrennung im Bad (DG)
Grundrissgestaltung:	individuell (offener Grundriss)
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz
Sonstige Besonderheiten:	Der kl. Abstellraum befindet sich außerhalb der Wohnung.

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Zufahrt, Stellplätze (Betonpflaster); Terrasse (Betonpflaster)
Garten:	kaum Gartenanlagen vorhanden
Einfriedung:	Hecken und Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau. Die Außentreppe von der Dachterrasse (EG) in den ca. 1,5 m tiefer liegenden Garten fehlt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 59505 Bad Sassendorf, Akazienstr. 6 zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sassendorf	5946	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassendorf	5	181	418 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des 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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

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

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

Sachwertverfahren

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 59505 Bad Sassendorf, Akazienstr. 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sassendorf	5946	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sassendorf	5	181

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 mit rd.

422.000,- €

in Worten: vierhundertzweiundzwanzigtausend 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 18. Juli 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, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Zweifamilienhaus** in **Bad Sassendorf, Akazienstr. 6**
Flur **5** Flurstücksnummer **181** Wertermittlungsstichtag: **09.05.2023**

Bodenwert						
Bewertungs-teilbereich	**Entwick-lungsstufe**	**b/a-Zustand**	**rel. BW [€/m²]**	**Fläche [m²]**	**Anteil**	**Bodenwert [€]**
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	200,00	418,00	100 %	83.600,00
		Summe:		418,00		83.600,00

Objektdaten						
Bewertungs-teibereich	**Gebäudebezeichnung / Nutzung**	**BGF [m²]**	**WF/NF [m²]**	**Baujahr**	**GND [Jahre]**	**RND [Jahre]**
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	389,00	187,00	1966	80	55

Wesentliche Daten				
Bewertungs-teilbereich	**Jahresrohertrag RoE [€]**	**BWK [% des RoE]**	**Liegenschafts-zinssatz [%]**	**Sachwert-faktor**
Gesamtfläche	16.668,00	20,00	1,80	0,83

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	447,06 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-139,04 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**2.256,68 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**25,32**
Verkehrswert/Reinertrag:	**31,65**

Ergebnisse	
Ertragswert:	468.000,00 € (125 % vom Sachwert)
Sachwert:	375.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**422.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	09.05.2023

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 : 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: Modifizierte Restnutzungsdauer aufgrund von Gebäudeerweiterungen

Anlage 11: Liste der fehlenden Bauleistungen

Ansicht von Westen

Ansicht von Südwesten

...

Ansicht von Südosten

Ansicht von Osten

...

Ansicht von Nordosten

Ansicht von Nordwesten

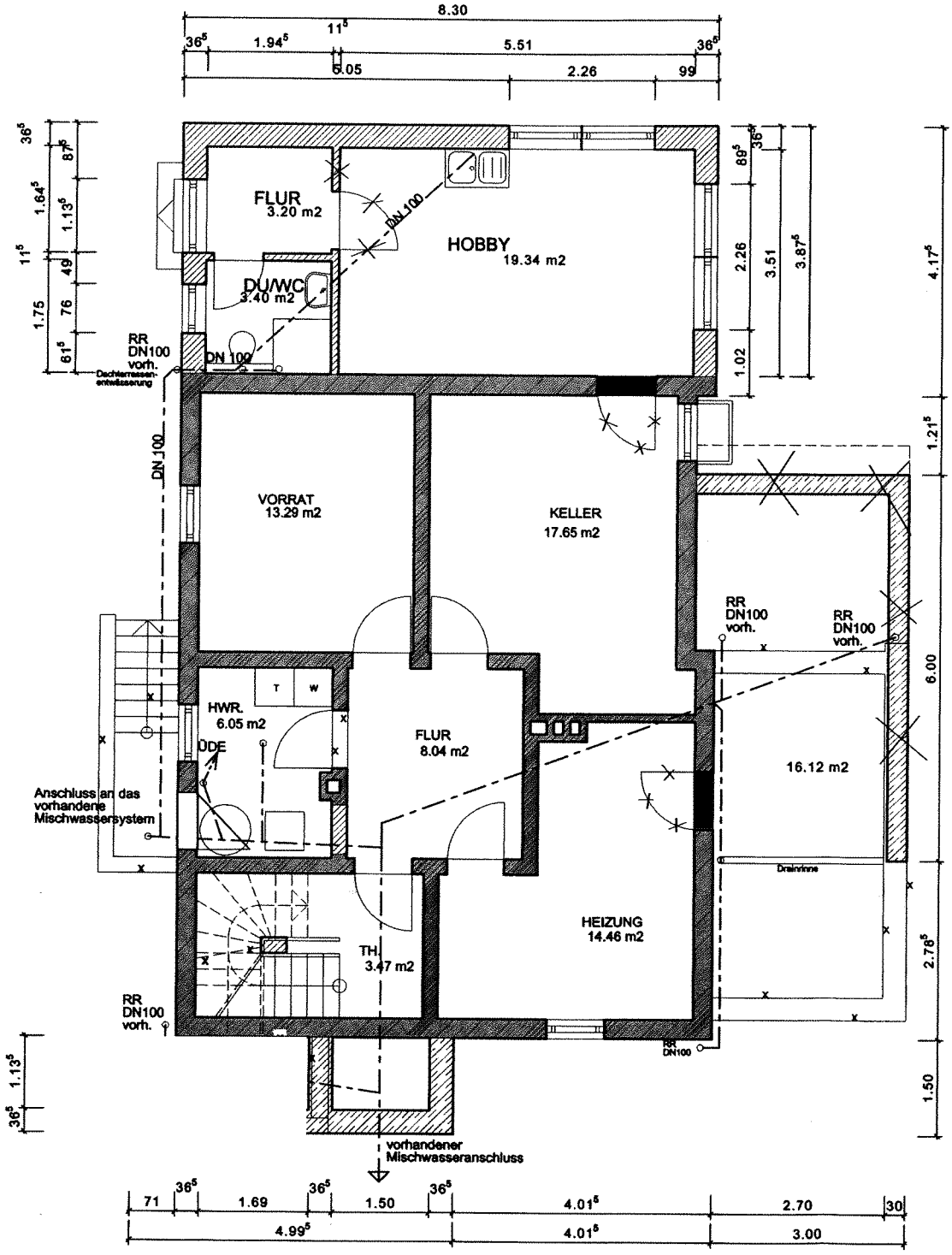
...

Teilansicht von Norden

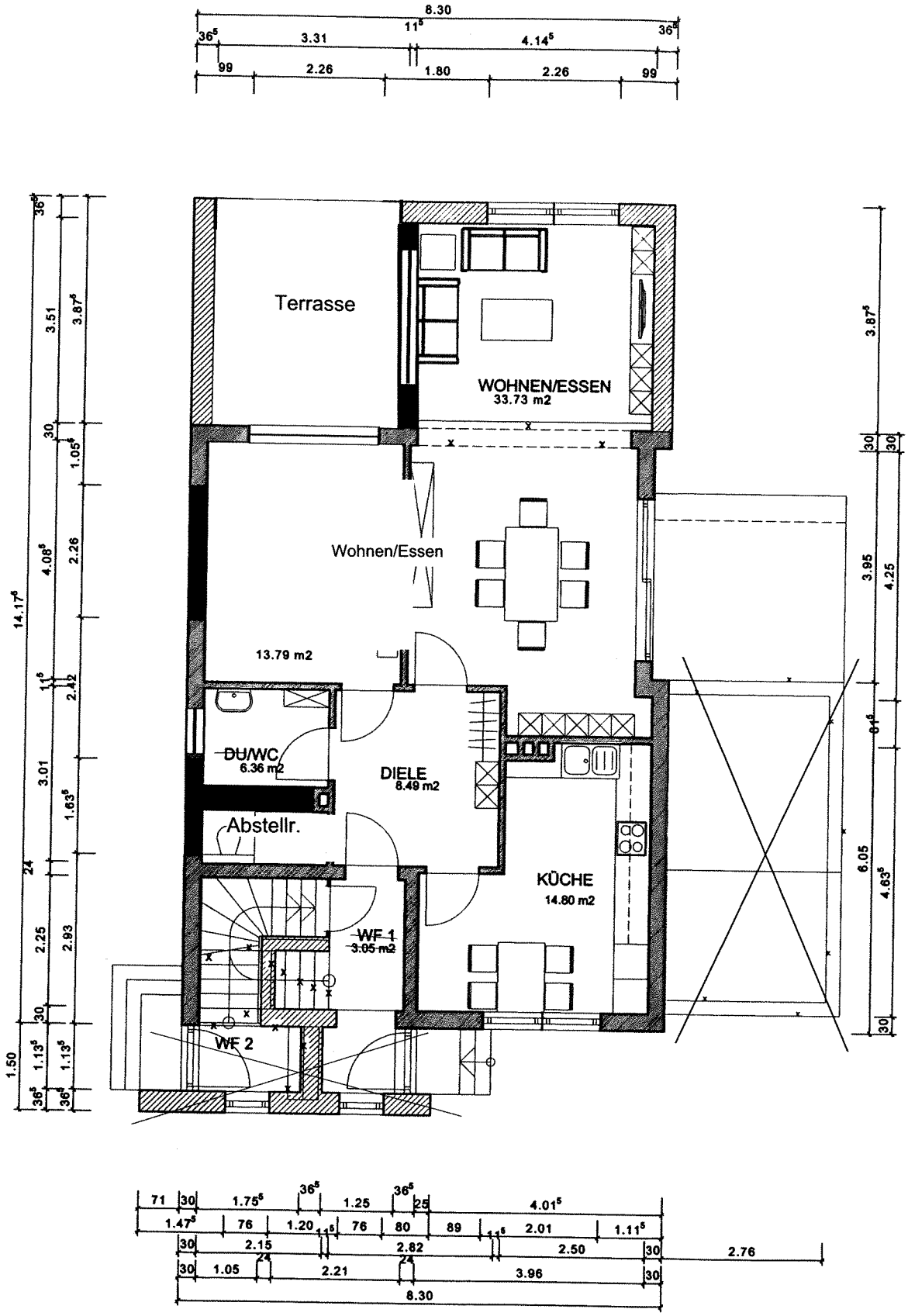
Blick in Richtung Südosten (Hauptgarten)

...

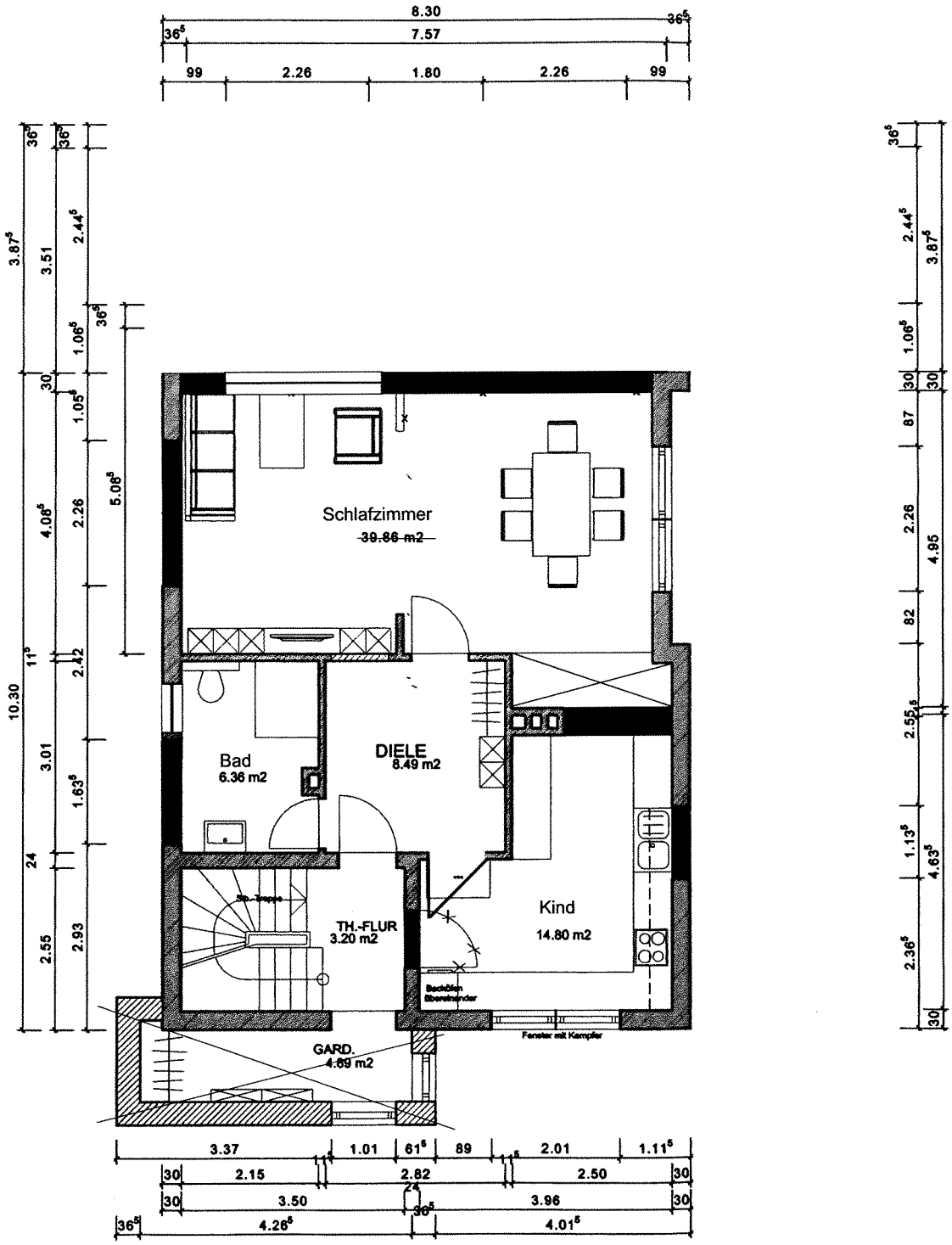
Blick in Richtung Nordosten (Hauptgarten)



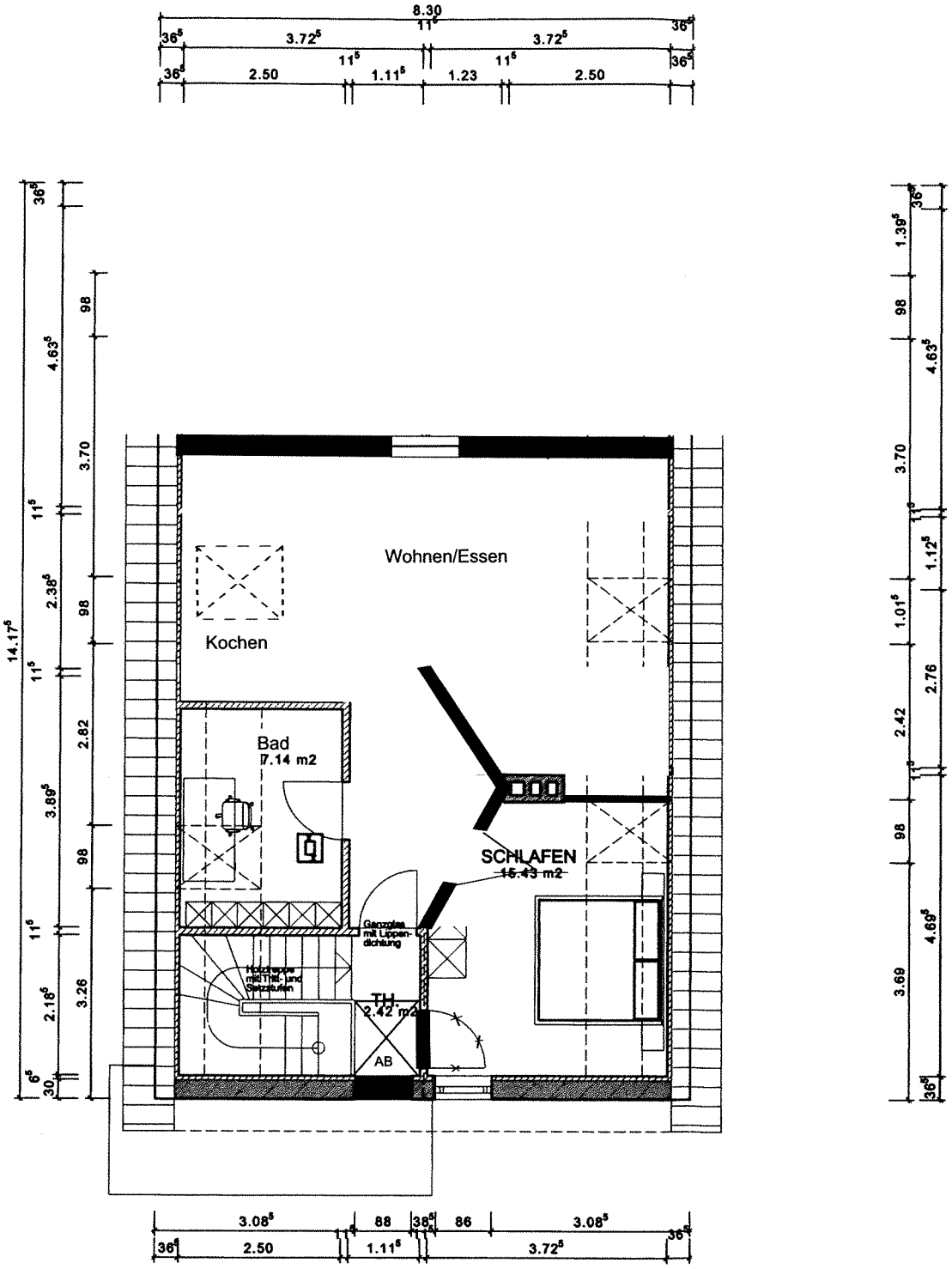
Kellergeschoss 1:100



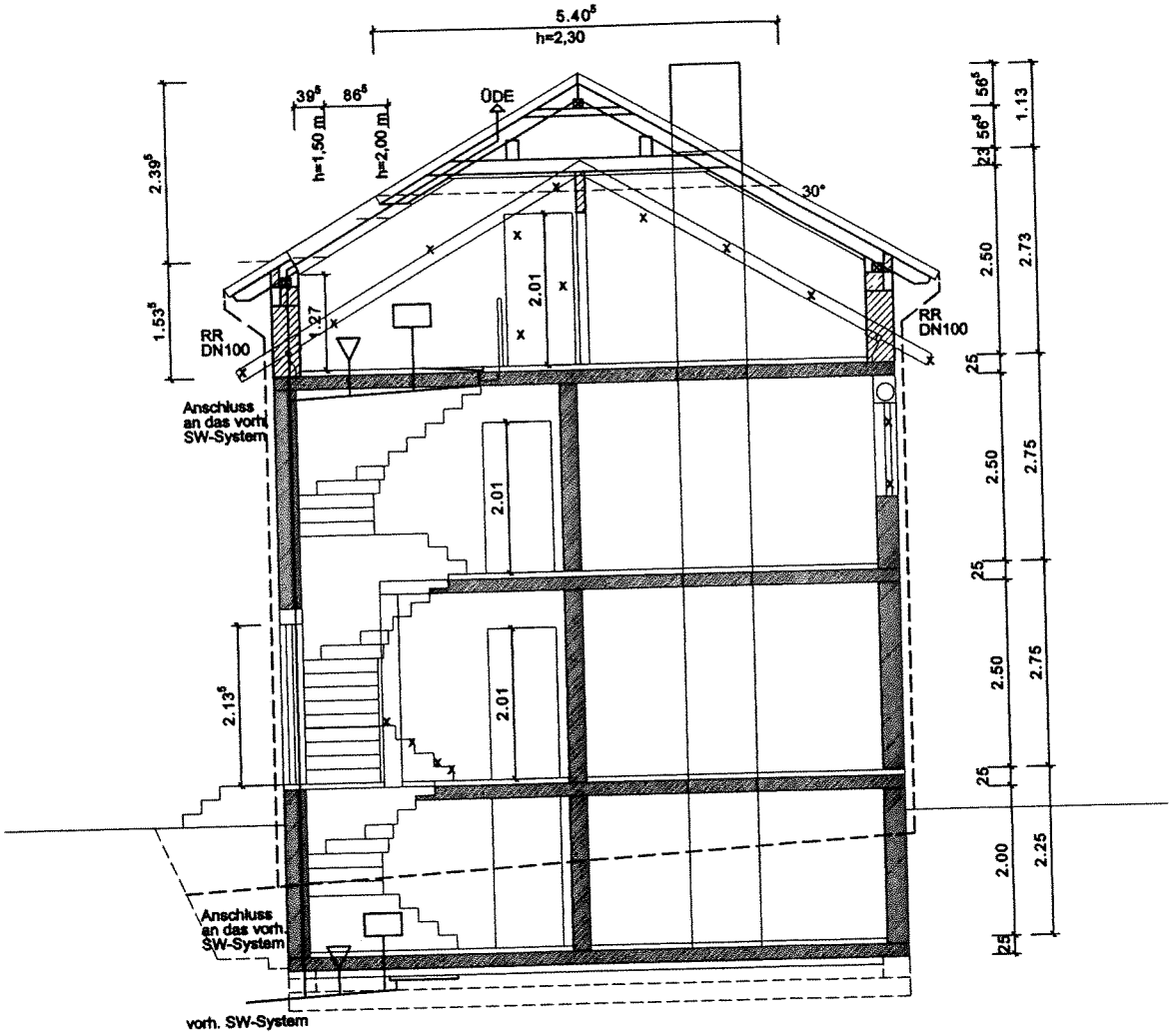
Erdgeschoss 1:100



Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1.100



Schnitt 1:100

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Grundlage: genehmigte Bauantragszeichnungen

1 Wohnhaus

1 .01	KG	8,30*14,175-3,95*0,30	116,47 m²
1 .02	EG	8,30*14,175-3,95*0,30-3,50*3,875	102,91 m²
1 .03	1. OG	8,30*10,30-3,95*0,30	84,31 m²
1 .04	DG	8,30*10,30	85,49 m²
1 Bruttogrundfläche Wohnhaus, gesamt			**389,17 m²**

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

Lippstadt, 22.05.2023

Wohnflächenberechnung nach WoFlV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Wohnung 1 im EG

1 .01	Wohnen + Schlafen	33,73+13,79+4,085*0,115	*0,97	46,55 m²
1 .02	Wohnküche	14,80	*0,97	14,36 m²
1 .03	Flur/Diele	8,49	*0,97	8,24 m²
1 .04	WC + Abstellr.	2,15*3,01-2,15*0,45	*0,97	5,34 m²
1 .05	Terrasse	3,135*3,875*0,25		3,04 m²
1	**Wohnfläche Wohnung 1 im EG**			**77,52 m²**

2 Wohnung 1 im OG

2 .01	Schlafzimmer	4,085*7,40+2,50*0,85	*0,97	31,38 m²
2 .02	Kind	14,80-1,65*0,30	*0,97	13,88 m²
2 .03	Bad	6,36	*0,97	6,17 m²
2 .04	Flur/Diele	8,49	*0,97	8,24 m²
2	**Wohnfläche Wohnung 1 im OG**			**59,66 m²**

3 Wohnung 2 im DG

3 .01	Wohnen/Essen/ Kochen/Flur	7,57*3,82+(7,57-2,62)*(5,25-3,82)-0,95*0,30+ 1,10*2,05+2,05*1,20/2-1,26*3,82/2-1,26*5,25/2 2,00*0,115	*0,97	32,25 m²
3 .02	Schlafzimmer	3,725*4,30-1,2*1,9/2-1,26*4,695/2	*0,97	11,56 m²
3 .03	Bad	2,50*3,36-1,26*3,36/2	*0,97	6,09 m²
3	**Wohnfläche Wohnung 2 im DG**			**49,91 m²**

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung 1 im EG	77,52 m²
2	Wohnfläche Wohnung 1 im OG	59,66 m²
3	Wohnfläche Wohnung 2 im DG	49,91 m²
Wohnfläche, gesamt:		**187,09 m²**

- [x] 3 % Putzabzug
- [ ] kein Putzabzug, da Fertigmaße
- [ ] Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

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