

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: 28.05.2025
Az.: 8 K 020/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 59494 Soest, Gährenweg 25**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.05.2025 ermittelt mit rd.

236.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 27 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.....	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	8
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	Zweifamilienhaus	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	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung 1	14
3.2.2.9	Wohnung 2	16
3.3	Nebengebäude	18
3.3.1	Garage	18
3.4	Außenanlagen.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	20
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	20
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	21
4.2.2	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Wertermittlungsergebnisse.....	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus (1 ½-geschossig) mit Einzelgarage (jeweils Baujahr ca. 1977)

Objektadresse: Gährenweg 25, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ostönnen Blatt 4168 A

Katasterangaben: Gemarkung Ostönnen, Flur 6, Flurst. 362

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöthenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 23.03.2025

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 25.03.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 21.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 21.05.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 21.05.2025; 27.05.25 (Innenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

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
Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Kreis Soest
Mietspiegel 2024 für Stadt Soest

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Soest, ca. 50.000 Einwohner
Ortsteil:	Ostönnen, westlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Werl, ca. 7 km; Unna, ca. 24 km; Hamm, ca. 25 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 516, ca. 6 km; B229, ca. 8 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 7 km; A 445, ca. 8 km
Bahnhof:	Bahnhof Werl, ca. 7 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 30 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 11 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südöstlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Soest beträgt ca. 10 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 260 m entfernt; Kindergarten, ca. 1,1 km entfernt; Grundschule, ca. 4,2 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 7 km entfernt
Wohnlage:	einfache bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering (Landwirtschaft)
topografische Grundstückslage:	leichte Hanglage (von der Straße abfallend)

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Soest Blatt 4168A, lfd. Nr. 1: Gemarkung Ostönnen, Flur 6, Flurstück 362;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;
Lage: Gährenweg 25; Größe: 635 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 20 x 31,5 m

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

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-Glasfaseranschluss;
Eine städtische Gasleitung ist nicht vorhanden.

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

Anmerkung: Ein Überbau besteht nicht.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich) gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden;
Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.

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 08.10.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 4168A ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 26.05.2025 beim Planungsamt Stadt Soest.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 20.05.2025. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 22.05.2025. 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 14.05.2025 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. 6 Ostönnen „Gährenweg“ von 2014 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

I = 1 Vollgeschoß (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,4

Auskunft eingeholt am 26.05.2025 beim Planungsamt Stadt Soest.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden nicht festgestellt.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 100 €/m²; Stichtag: 01.01.2025;
zonal; erschließungsbeitragsfrei;
Nutzungsart: W (Wohnbaufläche);
Geschossigkeit: II; Tiefe: bis 40 m

Liegenschaftszinssatz:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 1,94 % (Spanne: - 2,42 % - 5,93 %)

Sachwertfaktor:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 0,94 (Spanne: 0,40 - 1,88) (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht)

Immobilienrichtwert:

Der Immobilienrichtwert beträgt 1.500 €/m² Wf.(ohne Garage), objektspezif. angepasster Wert: 1.440 €/m²

Beitragssituation: Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 14.05.2025 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 Zweifamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt zwei Wohnungen. Die Wohnung im EG ist z. Zt. unvermietet, die Wohnung im DG ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagen- und ein Stellplatz im Freien.

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, 1 ½ -geschossig, freistehend, Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1977 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt i. W. den energetischen Zustand des Baujahres.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh), Sockel verputzt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Hohlblockstein, 36,5 cm
Kellerinnenwände:	Hohlblockstein, Kalksandstein
Außenwände:	Hohlblockstein, 30 cm, Außenputz
Innenwände:	Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton mit Naturstein
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Stahlgeländer
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 aus Marmor Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Drahtglasfüllungen und verglastem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen, Telefon- und Kabelfernsehanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (Viessmann VR 2, Standartkessel); 24 kW; Baujahr 2002 Brenner (Viessmann VEK/VEM 1); Baujahr 2002
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher, ca. 100 l (über Heizungsanlage versorgt)
Tank:	Erdtank aus Stahl, 10.000 l (im Garten gelegen)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung
Fenster:	wie Gebäude

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, tlw. Bodenfliesen o. ohne Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Schaumstoff-Dekorplatten, tlw. ohne Belag
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall, tlw. isolierverglaste Kunststofffenster
Innentüren:	einfache Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 38 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	nicht vorhanden

Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	Holzdielen
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	Erdtank für 10.000 l Heizöl; zusätzliches Bad/WC im KG; Teilausgebauter Keller (Partyraum)
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Das Kelleraußenmauerwerk besitzt einen erheblichen Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Waschküche.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flur mit Außenzugang, Heizungsraum, Waschküche, Partykeller, Vorrat, Abstellkeller, Du/WC (ca. 94 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 1:</u>	Diele, Garderobe, Gäste-WC, Bad, Esszimmer/Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer (ca. 91 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 2:</u>	Flur, Gäste-WC (Abstellraum), Bad, Esszimmer/Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer (ca. 71 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 162 m ² Wf. / 94 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 Wohnung 1

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer (EG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Deckenpaneele

Esszimmer mit Küche (EG):

Bodenbelag:	PVC-Belag; Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	furnierte Deckenpaneele

Kinderzimmer (EG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Elternschlafzimmer (EG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	furnierte Deckenpaneele

Bad (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: rotbraun/beige gemustert)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: rotbraun/beige gemustert), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: orange)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: violett), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur, Garderobe (EG):

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

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, einfaches Schloss und Beschläge, Stahlzarge
Anmerkung:	Die Tür ist eine normale Innentür und hat somit nicht die Qualität einer Wohnungseingangstür.
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	ältere Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	mit einfachen Heizkostenverteilern
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Dusche mit Einhandhebelarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (whisper-rosa); Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas
Gäste-WC:	Stand-WC, Spülkasten überputz; Handwaschbecken (nur Kaltwasser); einfache Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (moosgrün); Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Feuchtigkeitsschaden mit leichtem Schimmelbefall an der Decke des Elternschlafzimmers
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau und Renovierungsbedarf
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

3.2.2.9 Wohnung 2

3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer (DG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Kinderzimmer, Elternschlafzimmer (DG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Esszimmer mit Küche (DG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: beige), darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Gäste-WC (Abstellraum DG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber Raufaser mit Anstrich
Deckenbelag:	Schaumstoff-Dekorplatten

Flur (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: rotbraun)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür: Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge

Anmerkung: Die Tür ist eine normale Innentür und hat somit nicht die Qualität einer Wohnungseingangstür.

Innentüren: einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: ältere Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Heizungsinstallation: mit einfachen Heizkostenverteilern

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitärinstallation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation;
Das Gäste-WC wird als Abstellraum genutzt; ihm fehlt das WC.

Bad (DG): Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Dusche mit Thermostatarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit veralteter Armatur;
einfache Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (whisper-rosa); Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: keine vorhanden

Inventar / Zubehör: Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Einige Bodenfliesen im Übergangsbereich zum Teppichboden sind lose.
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau Das Gäste-WC ist als solches nicht nutzbar.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage
Baujahr:	ca. 1977
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 6,49 x 3,49 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwinger aus Metallblech, Außentür, Glasbaustein-Fenster
Ausbau:	Wandputz, Estrich
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau; das Garagentor lässt sich nicht öffnen.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Zufahrt, Stellplatz (Betonpflaster), Wegebefestigung (Waschbetonplatten); fehlende Terrasse
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken und Zäune
techn. Installationen:	k. A.
sonstige Bauwerke:	Geräteschuppen aus Holz, ca. 3,50 x 2,0 m
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Gährenweg 25 zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	4168 A	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ostönnen	6	362	635 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 Wertermittlungstichtags 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 1 definiertes **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren 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 Wertermittlungstichtag 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 **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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 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 mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Gährenweg 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	4168 A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ostönnen	6	362

wird zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025 mit rd.

236.000,- €

in Worten: zweihundertsechsenddreißigtausend 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 28. Mai 2025

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 mit Garage** in **Soest, Gährenweg 25**

Flur 6 Flurstücksnummer **362**

Wertermittlungstichtag: **21.05.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	100,00	635,00	100 %	63.500,00
Summe:				635,00		63.500,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	371,00	161,70	1977	80	32
Gesamtfläche	Garage	23,00	-	1977	60	15

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	10.727,16	27,84	1,80	0,92

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	392,70 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-79,16 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.459,49 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,00
Verkehrswert/Reinertrag:	30,49

Ergebnisse	
Ertragswert:	210.000,00 € (81 % vom Sachwert)
Sachwert:	260.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	236.000,00 €
Wertermittlungstichtag	21.05.2025

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 : 15.000 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: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen

...



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Süden

...



Ansicht von Südwesten (Garage)



Ansicht von Norden (Garage)

...

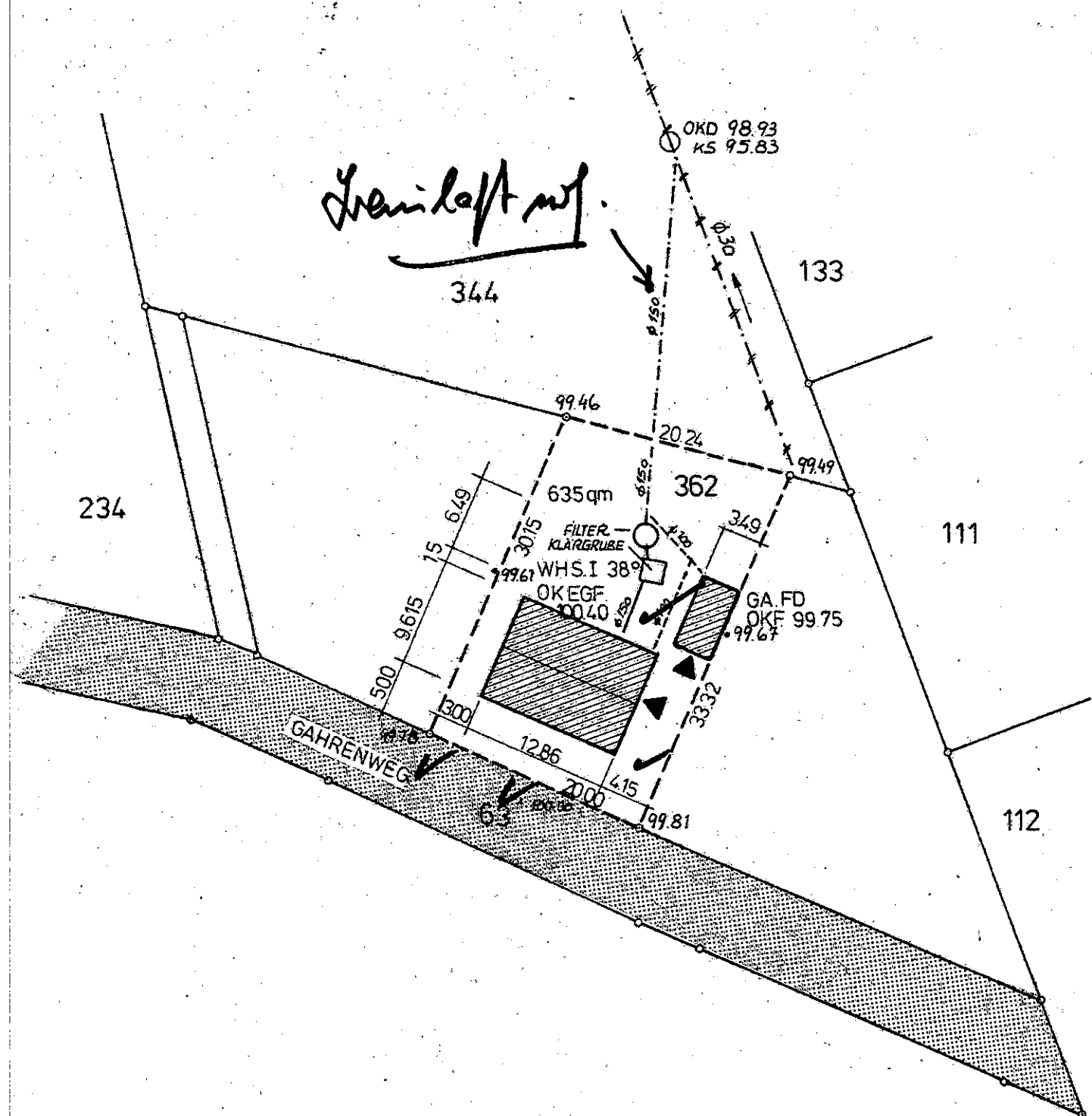


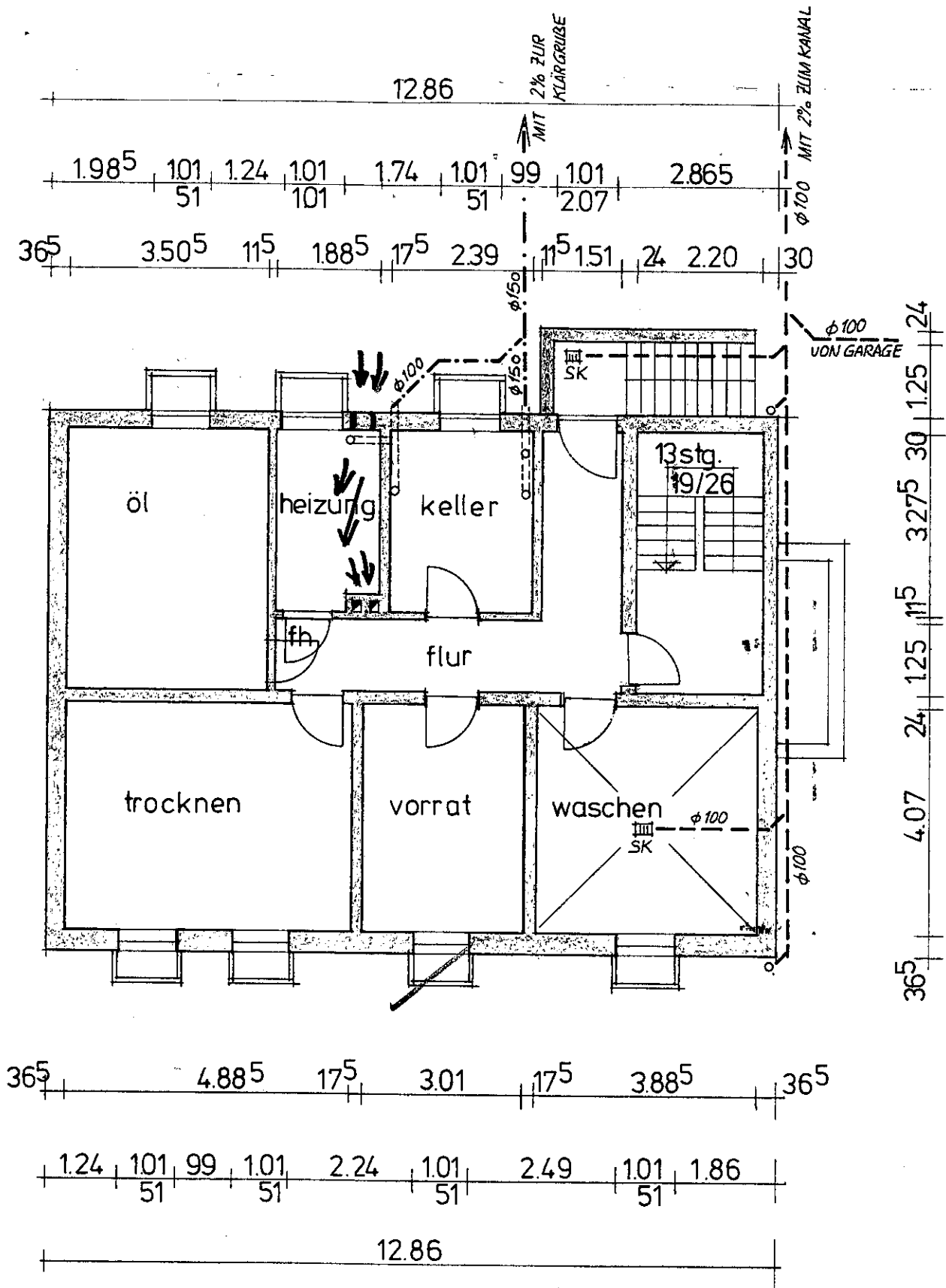
Blick in Richtung Nordosten



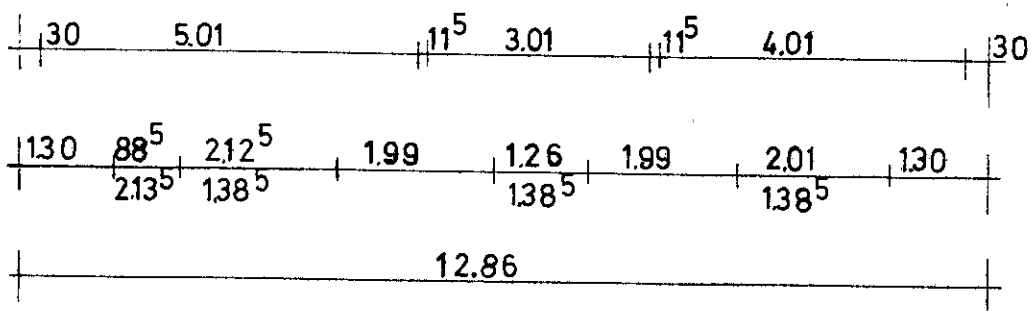
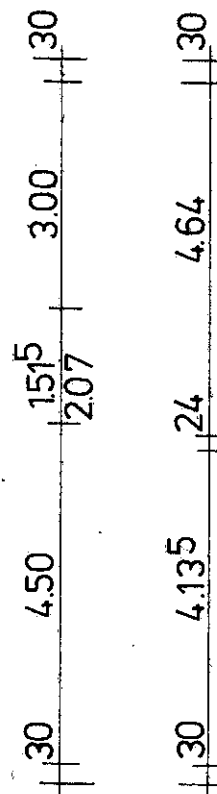
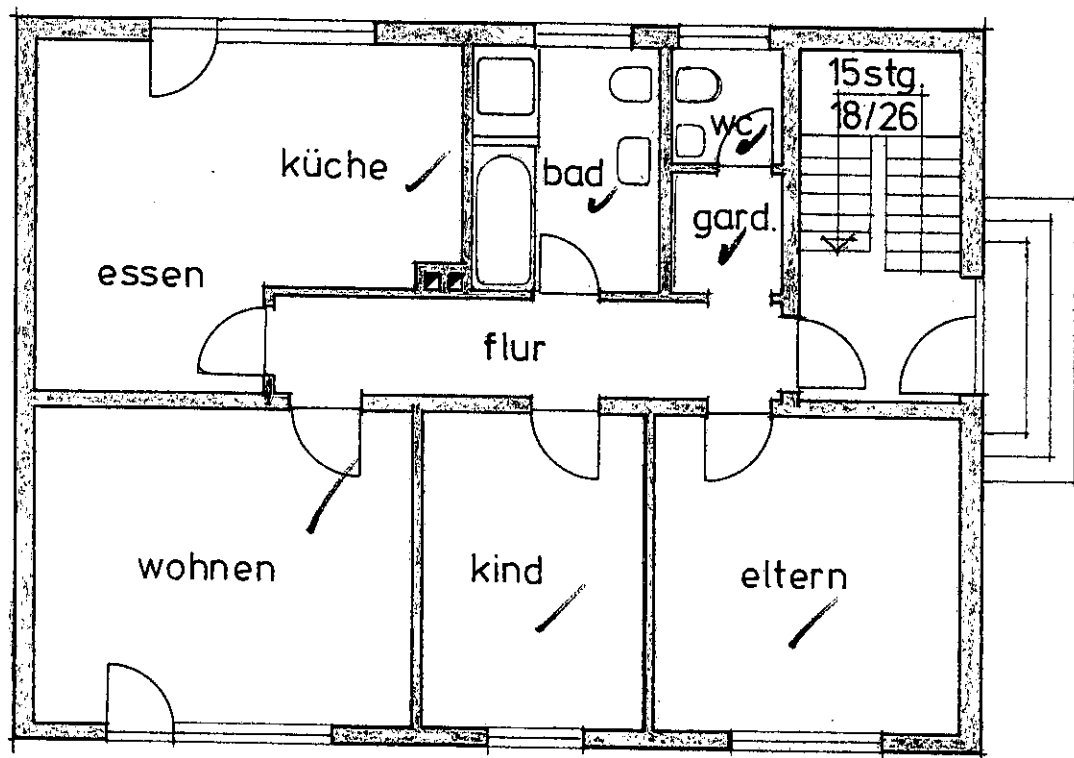
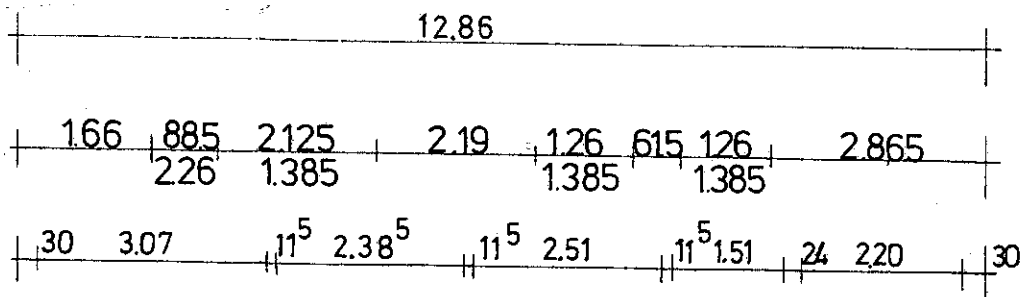
Umgebung in Richtung Nordwesten

Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem.
Bauakte)

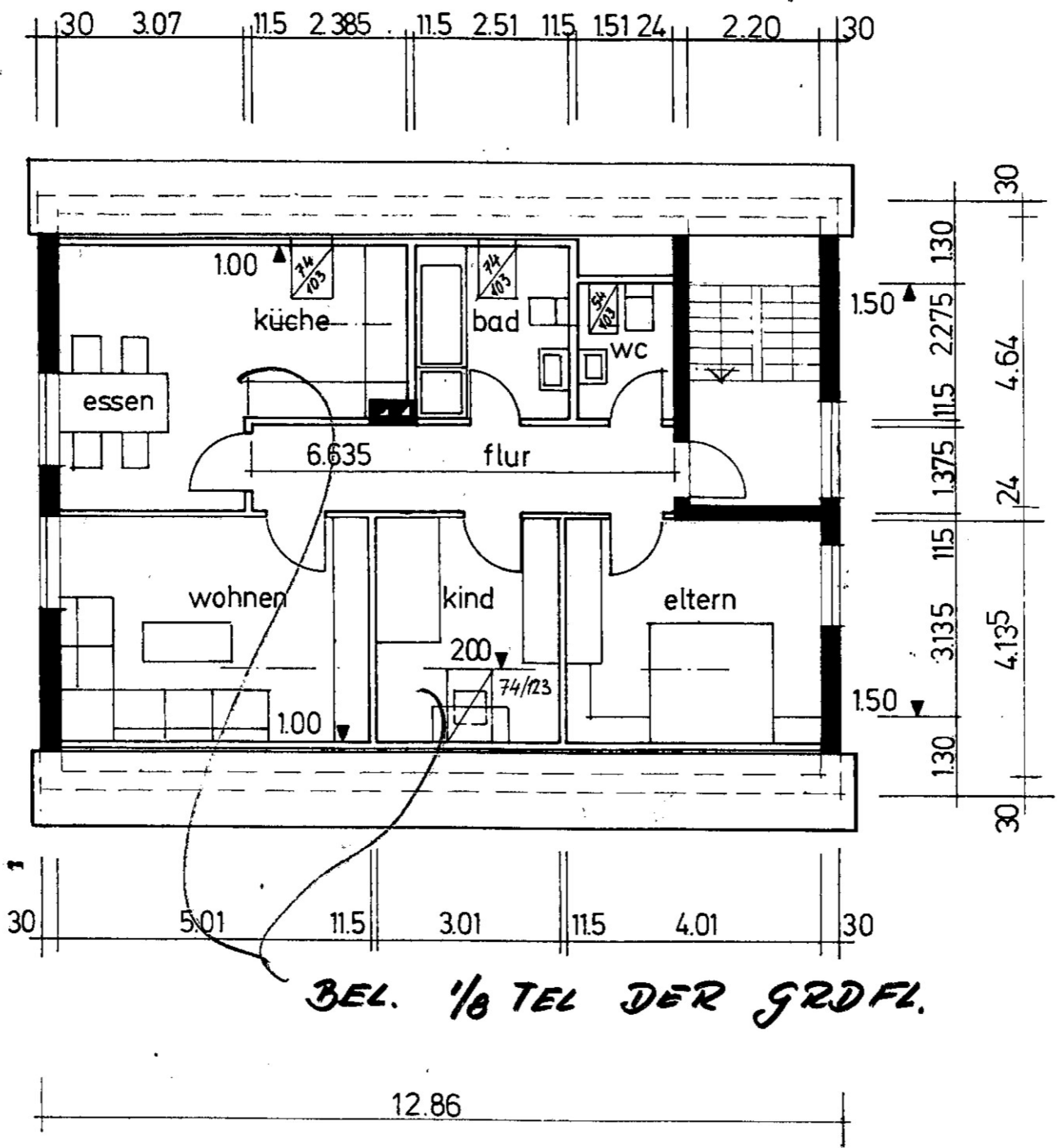




kellergeschoß



erdgeschoß



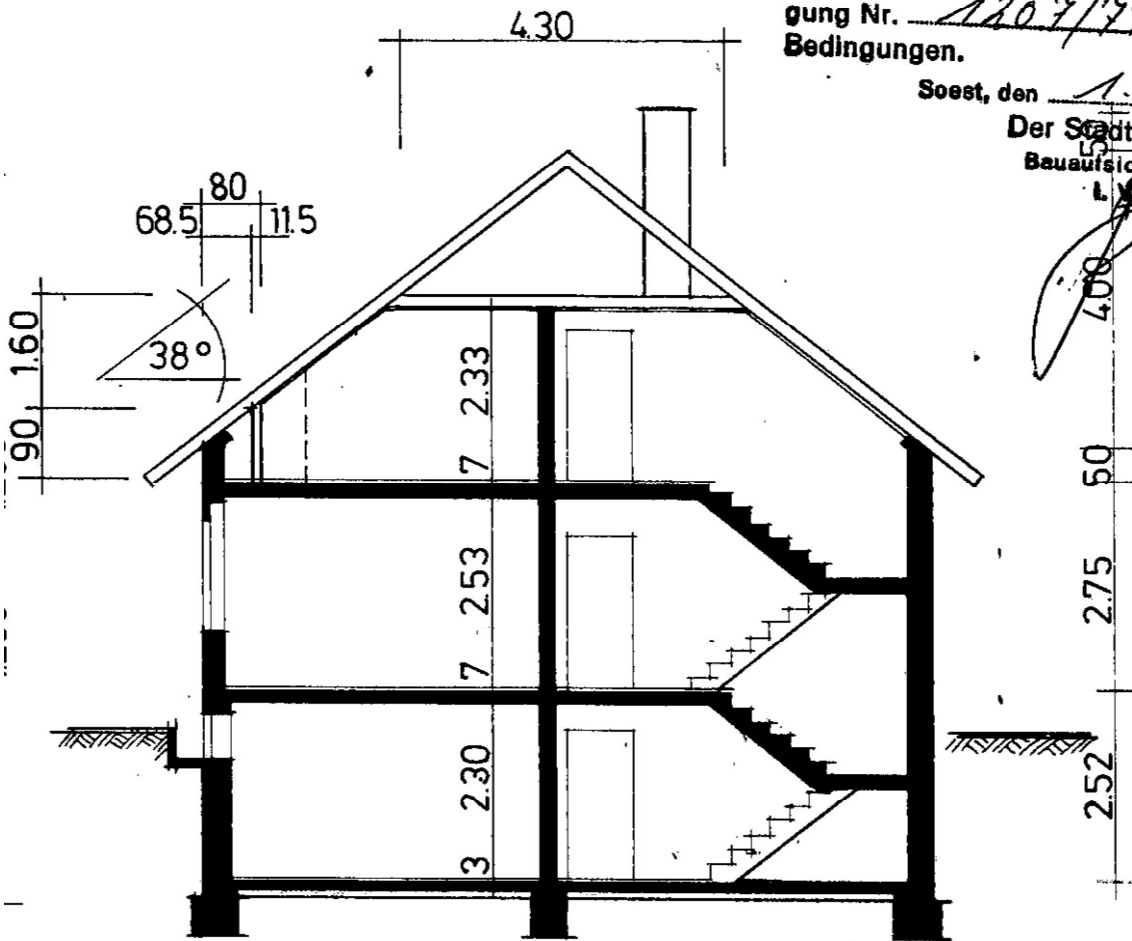
dachgeschoß

Nachtragsgenehmigung

Genehmigt mit den in der Baugenehmigung Nr. 1207/77 enthaltenen Bedingungen.

Soest, den 1. 12. 1977

Der Stadtdirektor
Bauaufsichtsamt



schnitt

23.11. 77

Wohnflächenberechnung nach DIN

Anlage 08:
BGF-, Wohn- und Nutzflächen-
berechnung

Jede Abweichung vom

beruht auf der

Robbauberechnung und Gebrauchsberechnung

Bauvorhaben : Neubau eines Einfamilienwohnhauses
in Soest-Ostönnen, Gahrenweg *rechtzeitig beantragen*

Bauherr : Eheleute

87-...

Wohnen	: 5,01 x 4,135	= 20,72 m ²	+
Küche / Essen	: 4,64 x 3,07 + 2,50 x 3,275	= 22,43 m ²	+
Eltern	: 4,01 x 4,135	= 16,58 m ²	+
Kind	: 3,01 x 4,135	= 12,45 m ²	+
Bad	: 2,51 x 3,275	= 8,22 m ²	
WC	: 1,51 x 1,51	= 2,28 m ²	
Garderobe	: 1,51 x 1,65	= 2,49 m ²	
Flur	: 6,675 x 1,25	= 8,34 m ²	
Eingang	: 2,20 x 1,75	= 3,85 m²	

93,51 m²

Abzüglich 3 % für Putz = 2,81 m²

Gesamtwohnfläche 90,70 m²

Soest-Ostönnen, den 3.5.76

Gespr.: 25. VIII

Gepr. Bau...

Gepr. Bau...

[Signature]

Planverfasser

[Signature]

Bauherr

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 283

Bauvorhaben: Ausbau eines Dachgeschosses

Bauherr: Eheleute

Wohnen:	$3,135 \times 5,01 \times 0,97$ ✓	= 15,29 m ² ✓
Eltern:	$3,135 \times 4,01 \times 0,97$ ✓	= 12,19 m ² ✓
Kind:	$3,135 \times 3,01 \times 0,97$ ✓	= 9,15 m ² ✓
Essen/Küche:	$3,765 \times 3,07$ + $2,50 \times 2,275 \times 0,97$ ✓	= 16,73 m ² ✓
Bad:	$2,275 \times 2,51 \times 0,97$ ✓	= 5,54 m ² ✓
WC:	$2,275 \times 1,51 \times 0,97$ ✓	= 3,34 m ² ✓
Flur:	$1,375 \times 6,635 \times 0,97$ ✓	= 8,85 m ² ✓
Wohnfläche insgesamt:		71,04 m ² ✓

Aufgestellt:

4770 Soest-Ostünen, den 28.9.77

.....
Planverfasser

Bauherr

Gep. St.

23.11.77

.....
.....

Bauvorhaben : Neubau eines Einfamilienwohnhauses
in Soest-Ostönnen, Gahrenweg

Bauherr : Eheleute

*Jede Abweichung vom beschriebenen Bauplan
bedeutet eine besondere Genehmigung
Rohbauabnahme und ist in der Baubeschreibung
festzulegen.*

Ausführung zur Konstruktion

Geschoßzahl : 1 ~~1/2~~ geschossig

Dachform : 38° Satteldach

Baubeschreibung : ~~für nicht ausgebaut~~

Unterkellerung : Kellergeschoß

Fundamente : Kiesbeton Bn 50 in statisch erforderlichen
Abmessungen

Sohle : 10 cm Aschefilterschicht
10 cm Kiesbetonplatte Bn 150
3 cm Zementestrich glatt verrieben

Mauerwerk : Aussenwände u. tragende
Innenwände : Hbl 50/1.6 D I N 18151
nicht tragende
Innenwände : KSL 150/1.4 D I N 106

Wandflächen : Außenflächen : Zementputz und Anstrich
Innenflächen : Fugenglattstrich
weißelung mit Kalkmilch

Abdichtung gegen
Erdfeuchtigkeit

- : senkrecht :
im erdberührenden Teil glatter Zementputz
und 2 x Bitumenanstrich
- waagerecht :
2 Lagen 333er Bitumenpappe

Decke

- : Stahlbeton nach Statik
mit schwimmenden Estrich
nach D I N 4108/4109

Außentreppe

- : Betonblockstufen auf Aufmauerung
Belag : Zementestrich glatt abgerieben
Geländer u. Handläufe : Profileisen

Fenster

- : Stahlkellerfenster gestrichen
Einfachverglasung

Außentür

- : Stahltür gestrichen

Innentüren

- : vor Heiz- und Tankraum feuerhemmende
Stahltür sonst Holz-Spankettüren

Elt.-Einrichtung

- : entsprechend den Vorschriften der VDE
in Feuchtraumleitung mit Schiffsarmaturen
Brennstellen in ausreichender Anzahl

Anmerkung

- : für Öllager und Heizraum s. besondere
Beschreibung , als Anlage Heizungsantrag

Baubeschreibung Erdgeschoß

R O H B A U

Außenwände: 30 cm HBL 50/II
Innenwände : KSL 150/1.2/II

Wandflächen: Außenflächen: 2,5 cm Edelputz weiß
Innenflächen: 1,5 cm Putz

Decke über
Erdgeschoß: Stahlbeton nach Statik
mit schwimmendem Estrich nach DIN 4108/4109

Deckenflächen: 1,5 cm Putz

Dachstuhl : Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Bauholz der Güteklasse II gegen Fäulnis und
Schädlingsbefall imprägniert

Giebel: 30 cm HBL 50 II
2,5 cm Edelputz weiß

Eindeckung: Betondachsteine
Farbe: schiefergrau

Entwässerung: Rinne und Fallrohr aus Zink 0,7 mm

Kamin: 11,5 cm KSL 150/1.2/II
Kaminkopf verklankert

Treppen: Eingangstreppe: Waschbetonstufen auf Aufmauerung
Geschosstreppe: Stahlbetontreppe nach Statik
Bodentreppe : Einschubtreppe
Geländer und
Handlauf : Profileisen

Baubeschreibung

A U S B A U

Fenster/

Fenstertüren: Kunststoff-Fenster
Isolierverglasung
Kunststoffrolladen
Fensterbänke: außen: Alu-Profilbänke
innen: Marmor

Haustür: naturlasierte Naturholztür

Innentüren: naturlasierte Sperrholzbretter

Wand- und

Deckenflächen: Binderfarbanstrich, Tapeten und teilw.
Naturholzverkleidung
im Bad, WC und Küche teilw. Keramikfliesen

Fußböden: PVC- und Textilbelag
in den Feuchträumen Keramikfliesen

Sanitäre

Einrichtung: Bad: Einbauwanne, Brausetasse, WC und Waschtisch
WC : WC und Handwaschbecken

Heizung: Ölgefeuerte warmwasser- Pumpenheizung mit Radiatoren

Elt.

Einrichtung: entsprechend den Vorschriften VDE
Brennstellen in ausreichender Anzahl

Osttönen, den 3.5.76

.....
Planverfasser

Bauherr

Gedruckt:
25. VIII. 76
Bezeichnet durch
P. M. A. W.

Jede Abweichung vom projektierten Bauplan
bedarf der Zustimmung der Baubehörde
Rohbauabnahme und Gebrauchsabnahme
rechtzeitig beantragen.

Baubeschreibung :

Neubau einer Garage
Bauherr: **EHLEUTE**

<u>Garagenboden :</u>	10 cm Aschefilterschicht 10 cm Betonsohle Bn 150 3 cm Zementestrich glatt verrieben ✓
<u>Fundamente :</u>	Bn 150 frostfrei auf gewachsenen Boden gegründet.
<u>Mauerwerk :</u>	H L Z 1,4 / 100 ✓
<u>Wandflächen :</u>	Außen : Außenputz und Binderfarbenanstrich Innen : Innenputz ✓
<u>Decke und Dach:</u>	Flachdach , bekliest Stahlbetondecke nach Statik ✓
<u>Isolierung :</u>	gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird unter der 1. Schicht und über der 2. Schicht eine Bitumengruppe vorgesehen. ✓
<u>Betonstützen :</u>	Torsturz - instatisch erforderlichen Abmessungen
<u>Lüftung :</u>	vorschriftsmäßige Lüftung durch Garagentor und Öffnung in der Rückwand. ✓
<u>Garagentor :</u>	verzinktes Deckenschwingtor ✓

Aufgestellt:

Gesehen :

den 11. Oktober 1976

.....
Architekt:

.....
Bauherr :

Geprüft:
35. VIII. 1976
Baubehörde
P. Müller

Baubeschreibung :

Innenwände:	11,5 cm Bimsdielen
Dachschrägen/Decke:	10 cm Dämmstoff einseitig Alufolie 11 mm Gipskartonplatte
Fußboden:	7 cm schwimmender Estrich
Bodenbeläge:	Schlafräume Teppich Küche und Bad keramische Fliesen
Wände:	Tapete, in Feuträumen Wandfliesen
Innentüren:	Sperrholztüren mit Edelholzfurnier
Sanitäre Installation:	eingerichtetes Bad und WC
Heizung:	bereits vorhanden

23. 11. 77

