

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.



ARCHITEKTUR- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL

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

Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Datum: 23.07.2026
Az.: 8 K 021/25

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, Teichstr. 10 a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.07.2026 ermittelt mit rd.

216.000,- €.

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
2.6.1	Miet-/Pachtverhältnisse	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 (EG)	14
3.3	Nebengebäude	18
3.3.1	Gartenschuppen 1.....	18
3.3.2	Geräteschuppen 2.....	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
4.2.2.1	Einzel-Verkehrswerte.....	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, Baujahr ca. 1947). Ebenso existieren zwei grenzständige Geräteschuppen.

Objektadresse: Teichstr. 10 a, 59505 Bad Sassendorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sassendorf Blatt 5003

Katasterangaben: Gemarkung Lohne, Flur 4, Flurst. 119, 111

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöthenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 11.05.2026

Eigentümer: -
(zu je ½ Anteil)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 11.05.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 17.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 17.07.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 17.07.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Der Sachverständige konnte alle Räume sämtlicher Geschosse besichtigen.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Kartenauszüge v. TIM-Online
Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Bad Sas-
sendorf
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
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-
schutz Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2026 für Kreis Soest
Mietspiegel 2026 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
Ortsteil:	Lohne, östlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 7 km; Lippstadt, ca. 17 km; Hamm, ca. 35 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 475/229, ca. 4 km; B 1, ca. 9 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 6 km; A 2, ca. 24 km
Bahnhof:	Bf Bad Sassendorf, ca. 2,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 34 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 14 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	zentraler Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum v. Bad Sassendorf beträgt ca. 1,3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 120 m entfernt; Kindergarten in fußläufiger Entfernung; Grundschule, ca. 3,5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 3,3 km entfernt;
Wohnlage:	einfache Wohnlage (gem. Lagewertkarte Kreis Soest)
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	leicht hängig (von der Straße ansteigend)

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. a. Anlage 04):

Sassendorf Blatt 5003, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lohne, Flur 4, Flurstück 119; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Teichstr. 10 a; Größe: 609 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 21 x 41 m
Sassendorf Blatt 5003, lfd. Nr. 2:	Gemarkung Lohne, Flur 4, Flurstück 111; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Teichstr. 10 a; Größe: 6 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, unbebaut; Breite x Tiefe: ca. 4,7 x 2,3 m
Gesamtgröße:	615 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Osten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse); Querstraße: Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	endausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege u. Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und DSL-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige, grenznahe Bebauung des Wohnhauses; zwei grenzständige Nebengebäude; überwiegend eingefriedet
Überbau:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
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 27.03.2026 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Sassendorf Blatt 5003 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 2: 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 Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 08.07.2026 beim Planungsamt Gemeinde Bad Sassendorf.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 09.07.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 14.07.2026. 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. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 15.07.2026 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 Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung:	Gestaltungssatzung "Alter Ortskern Lohne" v. 2008. Auskunft eingeholt am 08.07.2026 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 konnten nicht geprüft werden. Es existieren keine Bauakten des Gebäudes. 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. Dem Sachverständigen liegen lediglich einfache, unmaßstäbliche Grundriss-Skizzen des Eigentümers vor.
------------	---

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 140 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: MD (Dorfgebiet); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest: 1,62 % (Spanne: -1,77 - 4,83 %)
Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest: 0,89 (Spanne: 0,44 - 1,74)

Immobilienrichtwert:	Der Immobilienrichtwert beträgt 1.700 €/m ² Wf. (ohne Garage); der objektspezif. angepasste Immobilienrichtwert beträgt 1.600 €/m ² (ohne Garage).
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft mündlich eingeholt am 22.07.2026 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 mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt zwei Wohnungen. Die Wohnung im OG ist eigengenutzt, die im EG ist vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

2.6.1 Miet-/Pachtverhältnisse

Wohnung 1 (EG):	Nettokaltmiete: 400,- €/M; NK-Vorauszahlung: 160,- €/M
-----------------	---

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:	ursprünglich ca. 1947 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1970
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt: - 2011 Erneuerung der Heizungsanlage - vor 2013 Erneuerung der Heizkörpern - vor 2013 Wärmedämmung der Außenwände - vor 2013 Modernisierung der Bäder - 2013 Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Innentüren
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand zum Zeitpunkt der Modernisierung.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	verputzt (Kratzputz), Sockel mit Sockelputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Bruchstein
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk, 3 Fassadenflächen mit Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS); Südostfassade mit Innendämmung (Heraklith)
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtwände
Geschoßdecken:	vermutlich Holzbalkendecken; Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustür mit Überdachung und Eingangstreppe; Eingangsbereich vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus geringfügig vernachlässigt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	Beton mit Bodenfliesen
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion mit PVC-Belag; einläufige, viertelgewendelte Treppe; einfacher Holzhandlauf
Bodentreppe:	nicht vorhanden (Zugang Spitzboden nur von außen möglich)

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	überwiegend ältere Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Faserzement, Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasausschnitt

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; mehrere Lichtauslässe, einzelne Steckdosen; Telefon- und Antennenanschluss, einfache Klingelanlage mit Türöffner
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Brennwerttherme (Wolf CGB 20, max. 20,5 kW); Baujahr 2011
Warmwasserversorgung:	dezentrale Versorgung (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	nicht vorhanden

Keller:

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	tlw. neuere, isolierverglaste Kunststofffenster
Innentüren:	Sperrholztüren, furniert oder lackiert

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 50 ° Dachneigung
Nebendächer:	2 Schleppdach-Gaube(n)
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Anmerkung:	Der Dachraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein:	kein Schornstein, Abgasrohr in Außenwand

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	2 Dachgauben, Eingangstreppe mit Überdachung; weitere Überdachung (Kellerzugang)
Besondere Einrichtungen:	zusätzliches Bad/WC im KG; teilausgebauter Keller (Heizkörper, elektr. Warmwasserspeicher)
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden; Die West- u. Ostfassade besitzt einen starken Algen- bewuchs.
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: desolate Eingangstreppe (unter provisorischer Ein- gangstreppe aus Holz gelegen); geringfügig feuchte Außenwände aus Bruchstein im KG
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Waschküche mit Heizungsanlage, Du/WC, 3 weitere Kellerräume (ca. 65 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 1:</u>	Diele, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Bad, Küche, Schlafzimmer (ca. 70 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 2:</u>	Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche (ca. 61 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 130 m ² Wf. / 65 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 Wohnung 1 (EG)

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer, Arbeitszimmer (EG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufaseranstrich; Raufasertapeten mit Anstrich

Schlafzimmer (EG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Küche (EG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung, weiß

Bad (EG):

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

Diele (EG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, furniert); teilmassive Füllungstüren, lackiert, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (EG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Duschvorrichtung in Badewanne; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas, Handtuch-Heizkörper

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

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

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.2.2.8.6 Wohnung 2 (DG)

3.2.2.8.7 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer (DG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Schlafzimmer (DG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden; PVC-Belag
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich; mit div. Einbaustrahlern

Esszimmer (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Küche (DG):

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

Bad (DG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,30 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich; mit Einbaustrahlern

3.2.2.8.8 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	Stiltüren (Weißlack)einfache Türen (Sperrholz, la- ckiert), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.9 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbekte; Lüftung über Fenster; Handtuch-Heizkörper

3.2.2.8.10 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

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

3.2.2.8.11 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau; Der Badewanne fehlt der Brauseschlauch
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gartenschuppen 1

Funktion:	Werkstatt, Materiallager
Bauart:	Holzbauweise
Baujahr:	ca. 2016
Geschosse/Dach:	1-geschossig, flachgeneigtes Satteldach mit Trapezblech
Größe:	ca. 3,0 x 3,5 m
Fenster/Türen/Tore:	2-flügelige Drehtür, Fenster
Ausbau:	Bodenbelag aus Spanplatten
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	kaum Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	Werkstatteinrichtung
Anmerkung:	Die Nutzung als Werkstatt u. Materiallager ist baurechtlich unzulässig, da das Gebäude grenzständig ist.

3.3.2 Geräteschuppen 2

Funktion:	Gartengeräte, Fahrräder
Bauart:	Holzbauweise
Baujahr:	ca. 2016
Geschosse/Dach:	1-geschossig, flachgeneigtes Satteldach mit Trapezblech
Größe:	ca. 3,0 x 3,0 m
Fenster/Türen/Tore:	2-flügelige Drehtür, 2 Fenster
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Der Geräteschuppen wurde vom Sachverständigen nicht besichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Asphalt); Fläche zwischen den Geräteschuppen (Beton),
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen; Außentreppe aus Beton u. Bruchstein; Belichtungsgraben (Nordostfassade)
Einfriedung:	Bruchsteinmauer in Richtung Südwest, Zäune, Hecken
techn. Installationen:	Wasseranschluss
Inventar / Zubehör:	übliches Gartenmobiliar, Unrat u. Lagergut
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen geringfügigen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 59505 Bad Sassendorf, Teichstr. 10 a zum Wertermittlungstichtag 17.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sassendorf	5003	1, 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lohne	4	119	609 m ²
Lohne	4	111	6 m ²
Fläche insgesamt:			615 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 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 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 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 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 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, Teichstr. 10 a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sassendorf	5003	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lohne	4	119, 111

wird zum Wertermittlungstichtag 17.07.2026 mit rd.

216.000,- €

in Worten: zweihundertsechzehntausend Euro

geschätzt.

4.2.2.1 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
119	Baugrundstück, bebaut	609 m ²	215.100,00 €
111	Baugrundstück, unbebaut	6 m ²	900,00 €

Anmerkung:

Die aufgeführten Flurstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit.

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

Lippstadt, den 23. Juli 2026

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, Teichstr. 10 a**

Flur **4** Flurstücksnummer **111**

Wertermittlungstichtag: **17.07.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	140,00	615,00	100 %	86.100,00
Summe:				615,00		86.100,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	288,00	130,35	1947	80	24

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	8.290,20	29,07	1,20	1,05

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	660,53 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-67,13 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.657,08 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	26,05
Verkehrswert/Reinertrag:	36,73

Ergebnisse	
Ertragswert:	178.000,00 € (72 % vom Sachwert)
Sachwert:	246.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	216.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.07.2026

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 (Skizzen)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

...



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht von Westen (Geräteschuppen 2)



Ansicht von Norden (Geräteschuppen 2)

...



Ansicht von Norden (Geräteschuppen 1)



Ansicht von Westen (Geräteschuppen 1)

...



Blick in Richtung Nordosten (Hauptgarten)



Blick in Richtung Osten (Flurstück 111)

...

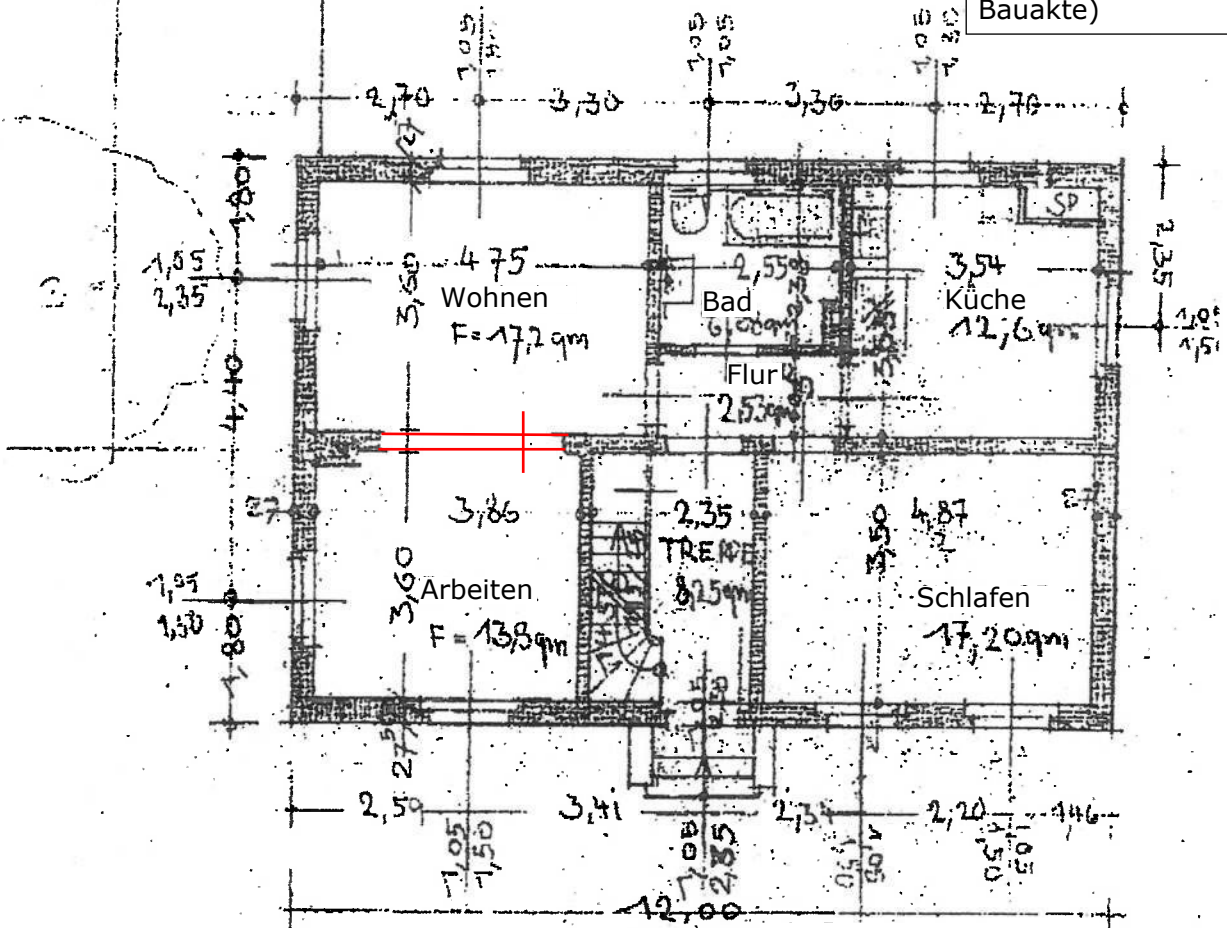


Umgebung in Richtung Süden

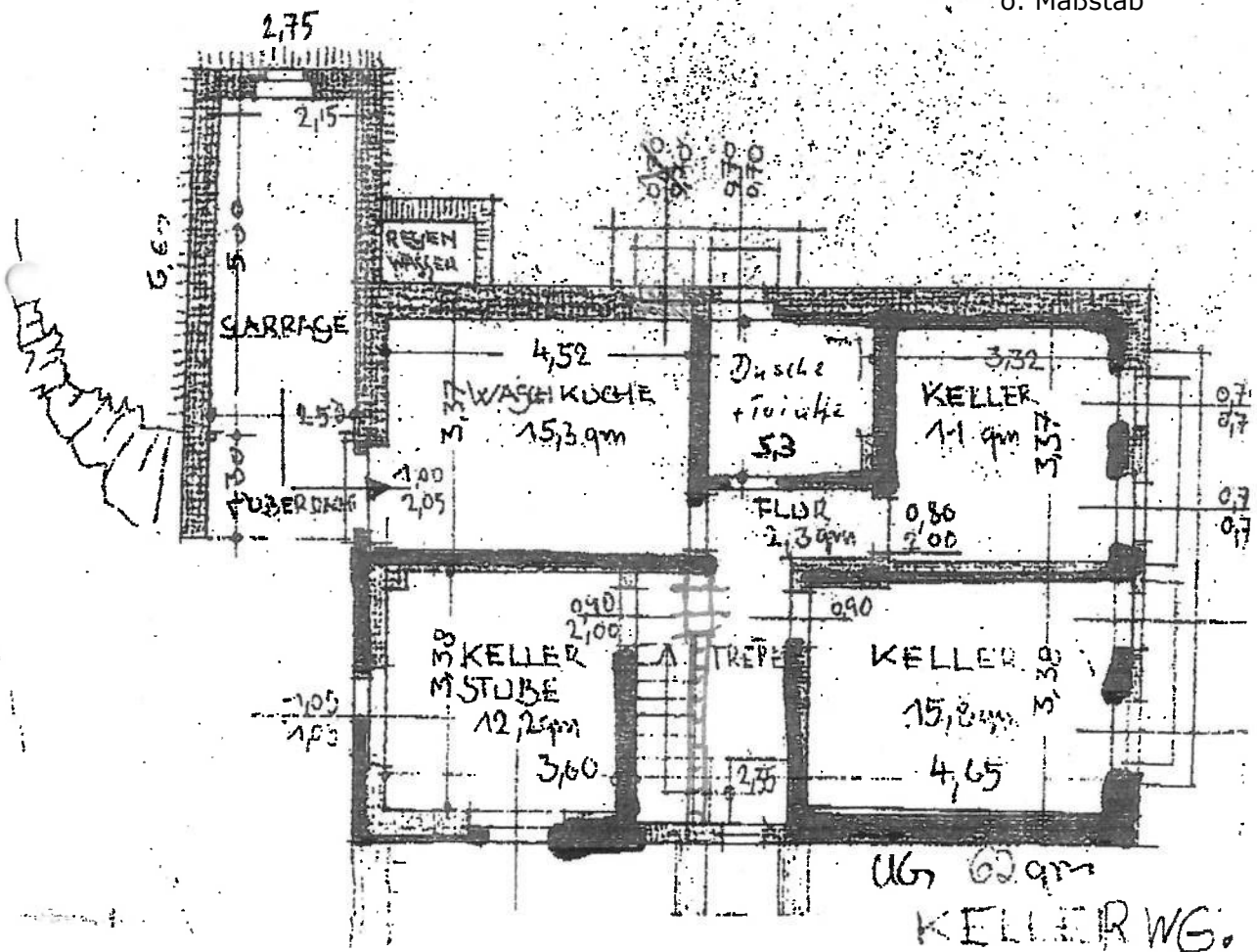


Umgebung in Richtung Nordosten

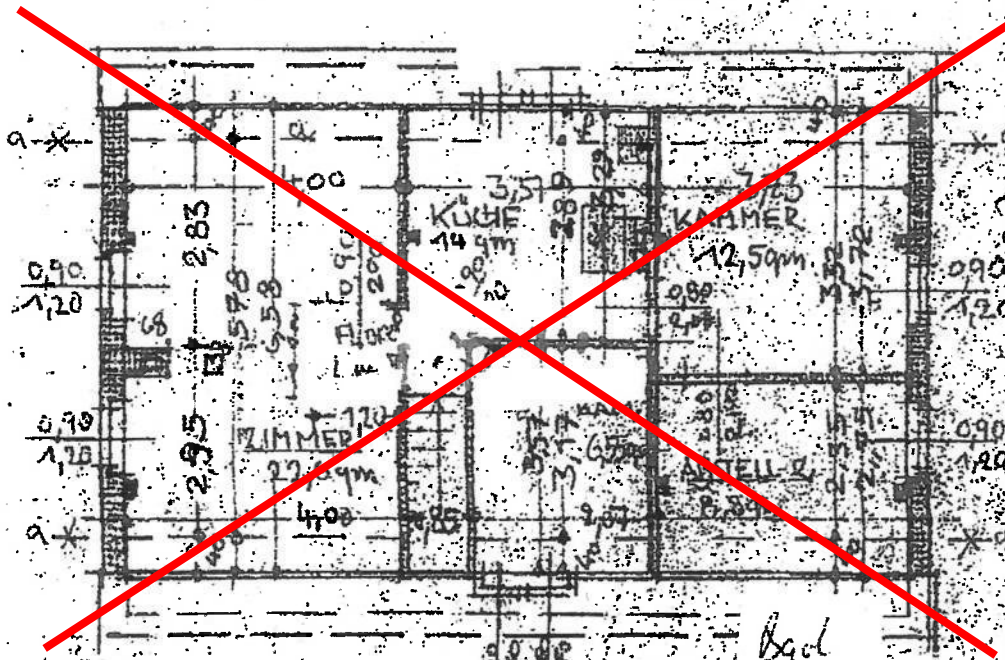
Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem.
Bauakte)



Erdgeschoss
o. Maßstab



Dalle



s. separate Grundriszeichnung

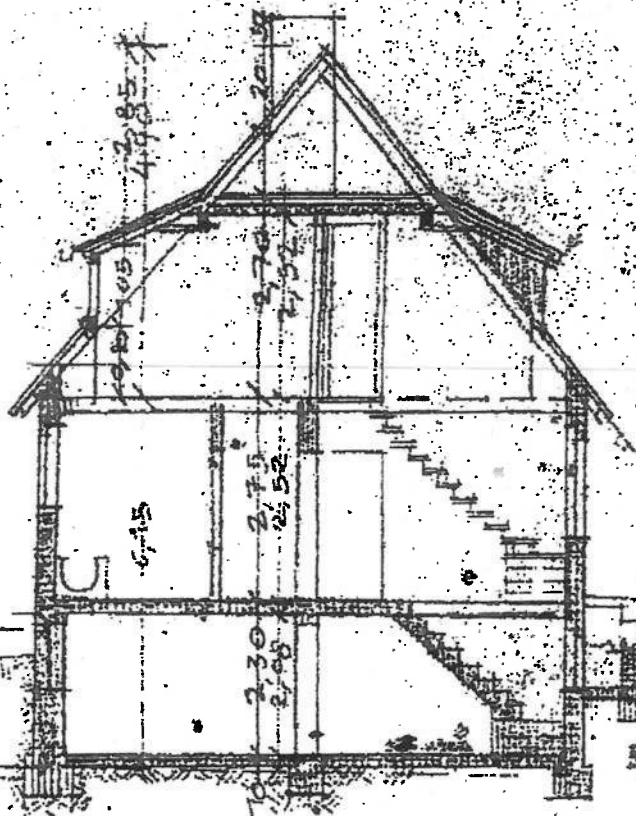
Küche

Bad

Linie a-a = Höhenlinie 1,10
UNTERHALB DIESER LINIE
KEINE FLÄCHENBERECHNUNG

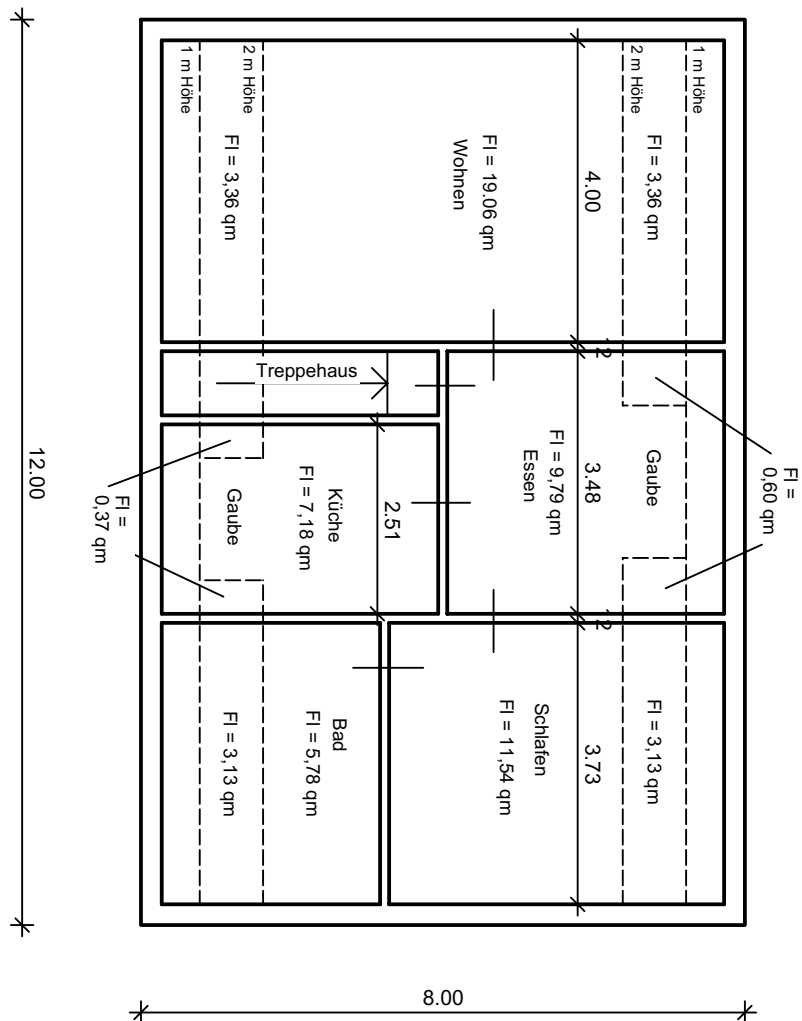
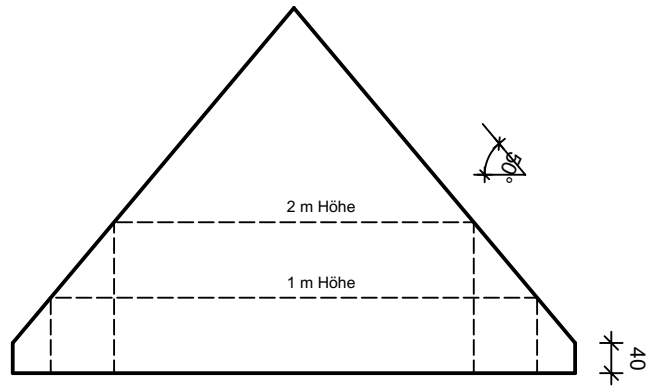
EGGESCH

DAG GESCH



AUFGENOMMEN
ZIL. UNTER VERWENDUNG
ALTER SKIZZEN
BAD SASSENDORF, 10.10.11

SCHNITT



Wohnflächenermittlung
Dachgeschoss
M. 1:100

Dipl.-Ing. Architekt Ingo Born • Oestinghauserstraße 52 • 59494 Soest



DIPL.-ING. ARCHITEKT
INGO BORN

Oestinghauserstraße 52
59494 Soest
Tel. 0 29 21 / 8 26 04
Fax 0 29 21 / 8 05 45

Bankverbindung
Sparkasse Soest
Kto.-Nr. 400 3166
BLZ 414 500 75

Bad-Sassendorf

nachfolgend die Berechnungen zum Haus Teichstraße 10 a, Bad-Sassendorf:

umbauter Raum: siehe auch beiliegendes DIN Formblatt

12,00 m x 8,00 m	= 96,00 m ² x 5,25 m h	= 504,00 m ³ EG Keller
12,00 m x 8,00 m	= 96,00 m ² x 4,55 m x 0,5	= 218,40 m ³ Dach
1,50 m x 1,70 m	x 0,75 x 0,5 x 2 +	
1,50 m x 0,75 m	x 0,75 x 0,5 x 2	= 2,76 m ³ Dachgauben

Gesamt: = 725,16 m³

Wohnfläche:

Erdgeschoß:

Wohnen	3,60	x	4,75	=	17,10 m ²
ARBEITEN:	3,86	x	3,60	=	13,90 m ²
Bad	2,55	x	2,38	=	6,07 m ²
Küche	3,54	x	3,55	=	12,60 m ²
Schlafen	3,56	x	4,87	=	17,34 m ²
Flur	2,40	x	1,05	=	2,53 m ²

Summe EG: 69,54 m²

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Wohnung DG

1 .01	Wohnen	19,06+3,36	22,42 m ²
1 .02	Essen	9,79+0,6	10,39 m ²
1 .03	Küche	7,18+0,37	7,55 m ²
1 .04	Schlafzimmer	11,54+3,13/2	13,11 m ²
1 .05	Bad	5,78+3,13/2	7,35 m ²

1 Wohnfläche Wohnung DG

60,81 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung DG	60,81 m ²
---	-----------------------	----------------------

Wohnfläche, gesamt:

60,81 m²

☐	3 % Putzabzug
☒	kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐	Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

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

Lippstadt, 24.07.2026