

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: 29.04.2026
Az.: 8 K 023/25

G U T A C H T E N

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

**6.482/100.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen
Wohnungseigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus (14 WE)
mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 59505 Bad Sassendorf,
Rennweg 8a, 8b, 10**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9
im Dachgeschoss des Hauses 8 b und dem Kellerraum Nr. 9.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 21.04.2026 ermittelt mit rd.

163.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 26 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
2.6.1	Mietverhältnisse / Hausverwaltung ETW 9	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Mehrfamilienhaus.....	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, Tiefgarage und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	15
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	15
3.2.2.8	ETW 9	16
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 eine Eigentumswohnung (ETW 9) in einem unterkellerten Mehrfamilienhaus (14 WE, 2 ½ -geschossig) mit Tiefgarage (13 Stpl.), Baujahr ca. 1993

Objektadresse: Rennweg 8 a, 8 b, 10, 59505 Bad Sassendorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sassendorf Blatt 3468

Katasterangaben: Gemarkung Sassendorf, Flur 2, Flurst. 932

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöthenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 25.02.2026

Miteigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 25.02.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 21.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 21.04.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 21.04.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Die Miteigentümerin, der Mieter und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Es wurden alle Räume der ETW 9 sowie das Kellergeschoss u. das Treppenhaus des Hauses 8 b sowie die Tiefgarage besichtigt.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Kreis Soest (1 analoge Akte)
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
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
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 6 km; Lippstadt, ca. 18 km; Hamm, ca. 34 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 475, ca. 4 km; B 229, ca. 4 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 5 km; A 2, ca. 23 km
Bahnhof:	Bf Bad Sassendorf, ca. 2 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 36 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 16 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südöstlicher Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 650 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 450 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 100 m entfernt; Kindergarten, ca. 130 m entfernt; Grundschule, ca. 3 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 2 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 2 ½ -geschossige Bauweise
Anmerkung:	Die ETW befindet sich in einer größeren Wohnanlage mit ins. 14 WE.
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. Anlage 04):

Sassendorf Blatt 3468, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Sassendorf, Flur 2, Flurstück 932; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: Rennweg 8 a, 8 b, 10; Größe: 1257 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 41,5 x 30 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Osten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; überwiegend eingefriedet
Anmerkung:	Das Gebäude besitzt in westlicher Richtung einen zu geringen Grenzabstand, wodurch Abstandsflächenbaulasten auf dem Nachbargrundstück erforderlich sind.
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 Wohnungs-Grundbuchauszug vom 11.12.2025 vor.
ME-Anteile:	6.482/100.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum
Sondernutzungsrechte:	nicht vereinbart
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Sassendorf Blatt 3468 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	In diesem Grundbuchblatt ist nur die ETW Nr. 9 eingetragen; der zur Wohnung gehörende Tiefgaragen-Stellplatz ist in einem gesonderten Grundbuchblatt eingetragen und nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens. 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 15.04.2026 beim Planungsamt Gemeinde Bad Sassendorf.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 07.04.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 08.04.2026. 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 folgende Eintragung: - Abstandsflächenbaulast, herrschend - Geschoßflächenbaulast, herrschend Auskunft eingeholt am 20.04.2026 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Anmerkung:	Der Vorteil dieser herrschenden Baulasten sowie deren Eintragung sind in Anlage 11 dargestellt.
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. 3 "Am Rennweg, 4. Änderung" v. 12/1991 folgende Festsetzungen: - WA = allgemeines Wohngebiet - II = 2 Vollgeschosse (max.) - GRZ (Grundflächenzahl): 0,4 - GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8 - offene Bauweise - Satteldach (SD) 30-38°; Tiefgarage (TGa) Auskunft eingeholt am 14.04.2026 beim Planungsamt Gemeinde Bad Sassendorf.
Anmerkung:	Darüber hinaus gibt es Gestaltungsvorschriften für Drempel, Einfriedigungen.

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 vor-
------------	--

ausgesetzt.

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: 240 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-III; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum: 1,74 % (Spanne: -3,09 - 7,57%)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Immobilienrichtwert:	Der nicht angepasste Immobilienrichtwert beträgt 2.500 €/m ² Wf. (ohne Garage); der objektspezif. angepasste Immobilienrichtwert beträgt 2.400 €/m ² (ohne Tiefgaragen-Stpl.).
Beitragssituation:	Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 14.04.2026 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 3-teiligen Mehrfamilienhaus mit 14 Eigentumswohnungen und einer integrierten Tiefgaragen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ETW 9 befindet sich im Dachgeschoss des Hauses 8 b.

In der Tiefgarage befinden sich 13 Pkw-Stellplätze (je SE); auf dem Grundstück befinden sich weitere 6 Pkw-Stellplätze im Freien (gE).

2.6.1 Mietverhältnisse / Hausverwaltung ETW 9

Mietverhältnis:	Der Mietvertrag besteht seit Feb. 2009 und ist unbestimmt; aktuelle Nettokaltmiete: 430,- €/M; NK-Vorauszahlung: 220,- €/M
(WEG-)Hausverwaltung:	Franz Kiko KG, Feldmühlenweg 55, 59494 Soest
Hausgeld:	322,88 €/M. inkl. Heizkosten
Instandhaltungsrücklage:	47,12 €/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. Die Angaben beziehen sich i.W. auf den betreffenden Miteigentumsanteil. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	3-teiliges Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten, 2 ½ -geschossig, mit integrierter Tiefgarage, freistehend, Einspanner; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1993 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: - 2022 wurde die Holzbalkendecke zum Spitzboden zusätzlich gedämmt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Verbrauch) vom 03.09.2018 liegt vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 123 kWh/(m² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt überwiegend den energetischen Zustand des Baujahres.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht möglich

Außenansicht: Klinkermauerwerk

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Kalksandstein, 36,5 cm
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Kalksandstein, 24/17,5; cm, 6 cm Wärmedämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein, Leichtwände
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung (nur Haus 8 b); Eingangsbereiche gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton-Fertigteile ohne Belag
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Naturstein (Marmor); zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Stahlgeländer
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe (nur in Haus 8 a u. 10)

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

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

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen, Telefon- und Kabelfernsehanschluss, Klingelanlage mit Gegensprechanlage(n)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Niedertemperaturtechnik Viessmann AV-84, 84 kW); Baujahr 1992
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller, Tiefgarage und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Naturstein (Marmor)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	wie Gebäude

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, Beschichtung
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	Spachtelung/Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Sperrholztüren, beschichtet, Stahlzargen

Tiefgarage (KG):

Funktion:	13 Pkw-Stellplätze
Bauart:	konventionelle Massivbauweise
Geschosse:	1-geschossig, tlw. mit begehbarem Flachdach, welches als Terrassenflächen der ETWs im EG genutzt wird.
Größe:	ca. 366 m ²
Fenster/Türen/Tore:	2 geschlossene Fenster, 4 offene Fensteröffnungen, elektr. Sektionaltor mit Lüftungsöffnungen

Ausbau:	Estrich mit Beschichtung, Wände mit Anstrich (ohne Putz)
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau
Anmerkung:	Der Tiefgaragen-Stellplatz ist nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 38 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldächer, ca. 38 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle, 12 cm in Sparren- u. Kahlbalkenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert
Anmerkung:	Der Dachraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

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

Besondere Bauteile:	2 Dachgauben, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung (Haus 8b); Dachterrassen (EG) und Loggien (tlw. in BGF enthalten)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Im Bereich der Tiefgarage ist an einer Wand die Beschichtung abgeplatzt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Das Gebäude ist in einem insgesamt gepflegten Zustand.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	<u>Haus 10:</u> Treppenhaus, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Flure, Fahrradraum, Trockenraum (gE); 5 Kellerräume (je SE), <u>Haus 8 b:</u> Treppenhaus, Flure (gE); 3 Kellerräume (je SE), davon Kellerraum Nr. 9 zu SE 9 (ca. 4,5 m ² Nf.) <u>Haus 8 a:</u> Treppenhaus, Flure (gE); 6 Kellerräume (je SE) <u>Haus 10, 8 b, 8 a:</u> Tiefgarage mit 13 Stellplätzen
Erdgeschoss:	<u>Haus 10:</u> Treppenhaus (gE); ETW 1+2 (SE) <u>Haus 8 b:</u> Treppenhaus (gE); ETW 7 (SE) <u>Haus 8 a:</u> Treppenhaus(gE); ETW 10, ETW 11 (je SE)
Obergeschoss:	<u>Haus 10:</u> Treppenhaus (gE); ETW 3, ETW 4 (je SE) <u>Haus 8 b:</u> Treppenhaus (gE); ETW 8 (SE) <u>Haus 8 a:</u> Treppenhaus(gE); ETW 12, ETW 13 (je SE)
Dachgeschoss:	<u>Haus 10:</u> Treppenhaus (gE); ETW 5, ETW 6 (je SE) <u>Haus 8 b:</u> Treppenhaus (gE); ETW 9 (SE) <u>Haus 8 a:</u> Treppenhaus(gE); ETW 14, ETW 15 (je SE)
<u>ETW 9:</u>	Flur, Küche mit Abstellraum, Kinderzimmer, Bad, Elternschlafzimmer, Wohn-/Esszimmer mit Loggia (ca. 71 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, SE 9.:	ca. 71 m ² Wf. / 4,5 m ² Nf.
gE	= gemeinschaftliches Eigentum
SE	= Sondereigentum

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 ETW 9

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich

Küche (DG):

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

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich

Flur (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich

Loggia (DG):

Bodenbelag:	Betonplatten
-------------	--------------

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, übliches Schloss und Beschläge, Stahlzarge
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfüllungen, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Heizkostenerfassung vermutlich über Wärmemengenzähler
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation separate Warm. u. Kaltwasserzähler
Bad (DG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur u. Handbrause; Dusche mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitär- objekte; elektr. Zwangsentlüftung; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Das vorgefundene Inventar einschl. Anbauküche gehört dem Mieter.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	kein Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	keine

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	befestigte Stellplatzflächen, Wege, Zufahrt Tiefgarage (Betonpflaster), Terrassen (Betonplatten)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	Sichtschutz Müllbehälter
Anmerkung:	Die Außenanlagen außer den Terrassen (fremde SNR) sind gemeinschaftliches Eigentum. Die Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9 für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 59505 Bad Sassendorf, Rennweg 8a, 8b, 10 zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sassendorf	3468	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sassendorf	2	932	1.257 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterauss-

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

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

Sachwertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „soli-

de Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanz**wert**vergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums Nr. 9** für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 59505 Bad Sassendorf, Rennweg 8a, 8b, 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sassendorf	3468	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sassendorf	2	932

wird zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 mit rd.

163.000,- €

in Worten: einhundertdreißigtausend 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 29. April 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 **Wohnungseigentum Nr. 9** des bebauten Grundstücks **Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage** in **Bad Sassendorf, Rennweg 8a, 8b, 10**

Flur 2

Flurstücksnummer 932

Wertermittlungstichtag: **21.04.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
SE 2	baureifes Land	frei	240,00	1.257,00	6.482/ 100.000	19.555,00
Summe:				1.257,00		19.555,00

Objektdaten							
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
SE 2	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	2.074,00	71,00	1993	80	47	

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
SE 2	6.390,00	24,87	1,70	1,10

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	275,42 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	16,41 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.295,77 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	25,51
Verkehrswert/Reinertrag:	33,95

Ergebnisse	
Ertragswert:	165.000,00 € (107 % vom Sachwert)
Sachwert:	154.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	163.000,00 €
Wertermittlungstichtag	21.04.2026

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 (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors
- Anlage 11: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Bewertung der Baulast



Teilansicht von Osten (Haus 10)

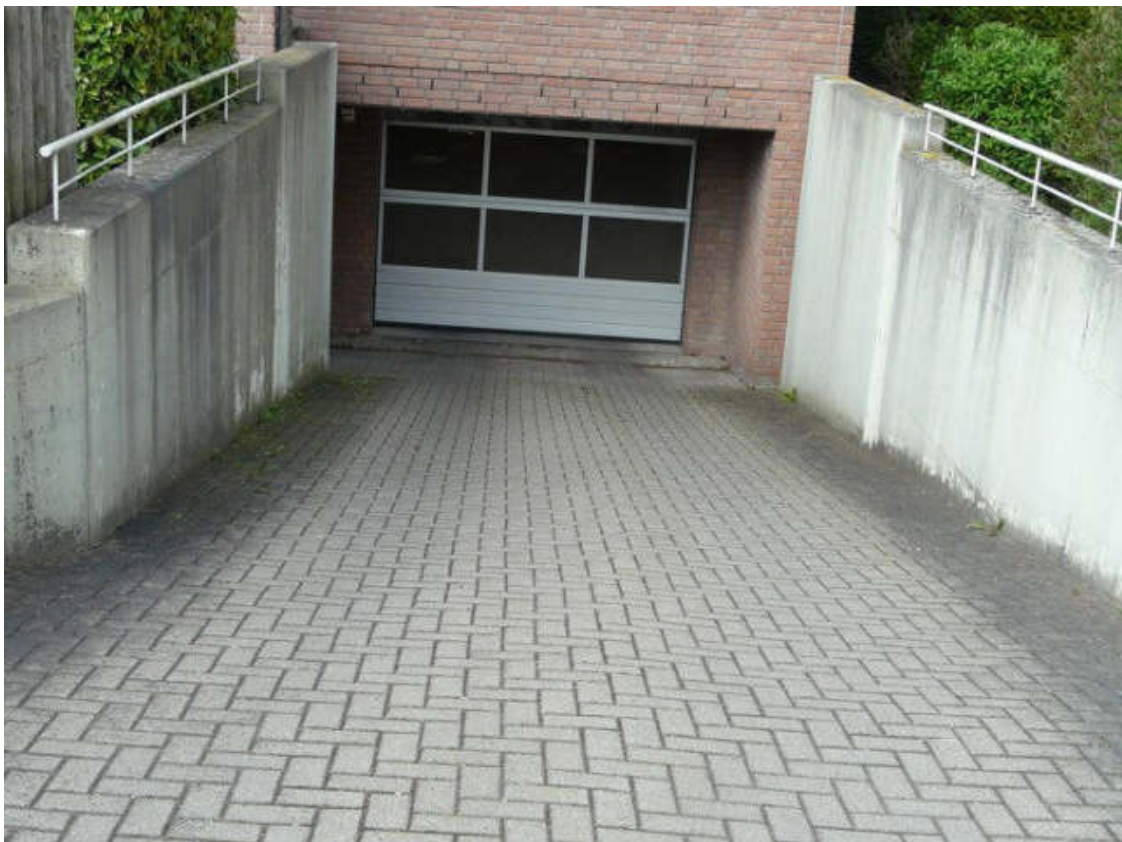


Teilansicht von Osten (Haus 8 b)

...



Teilansicht von Osten (Haus 8 a)



Teilansicht von Osten (Tiefgaragenzufahrt)

...



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten

...



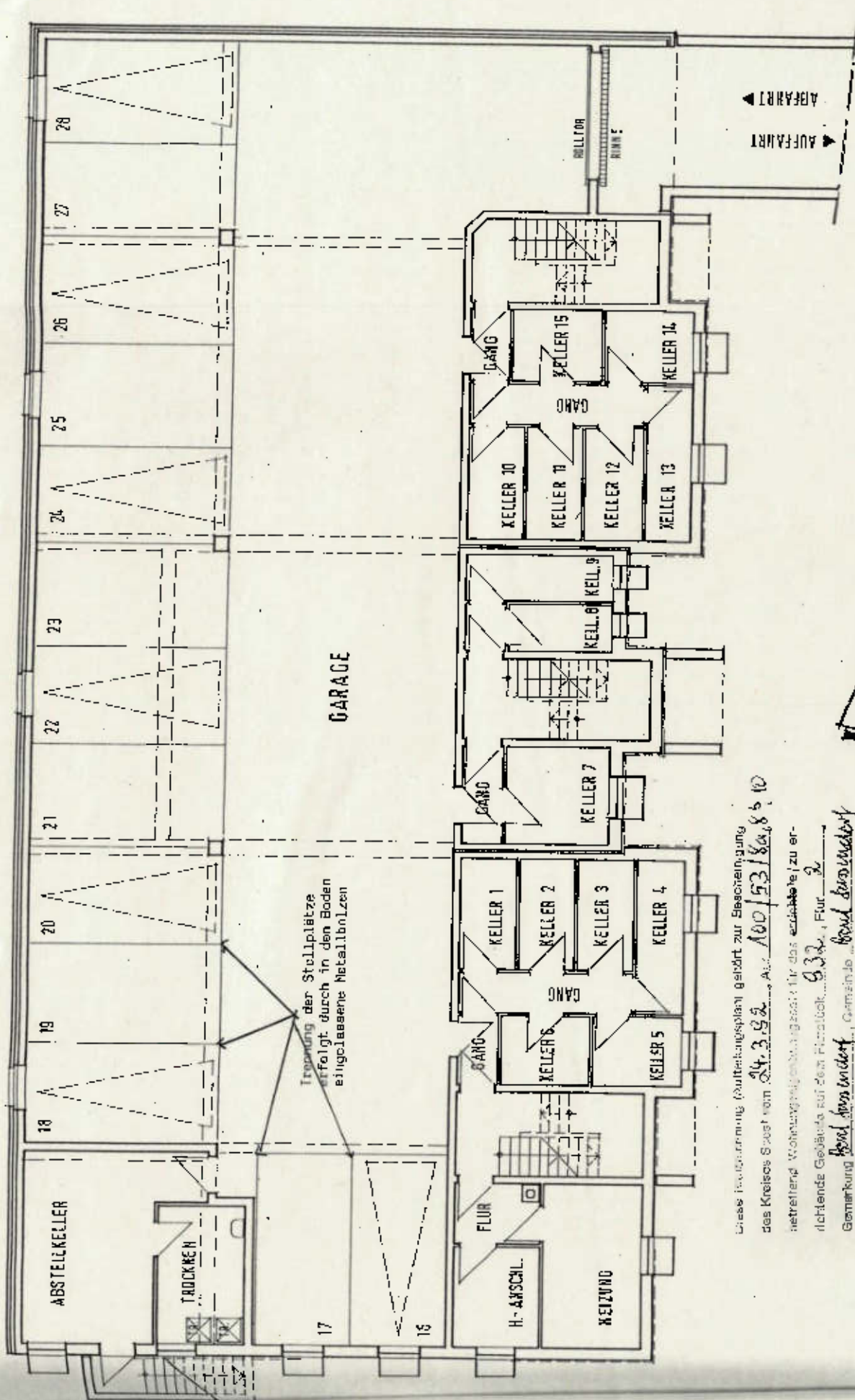
Blick in Richtung Südwesten (Außenanlagen)



Umgebung in Richtung Süden

Grundrisse und Schnitte (gem.
Bauakte)

KELLERGEESCHOSS



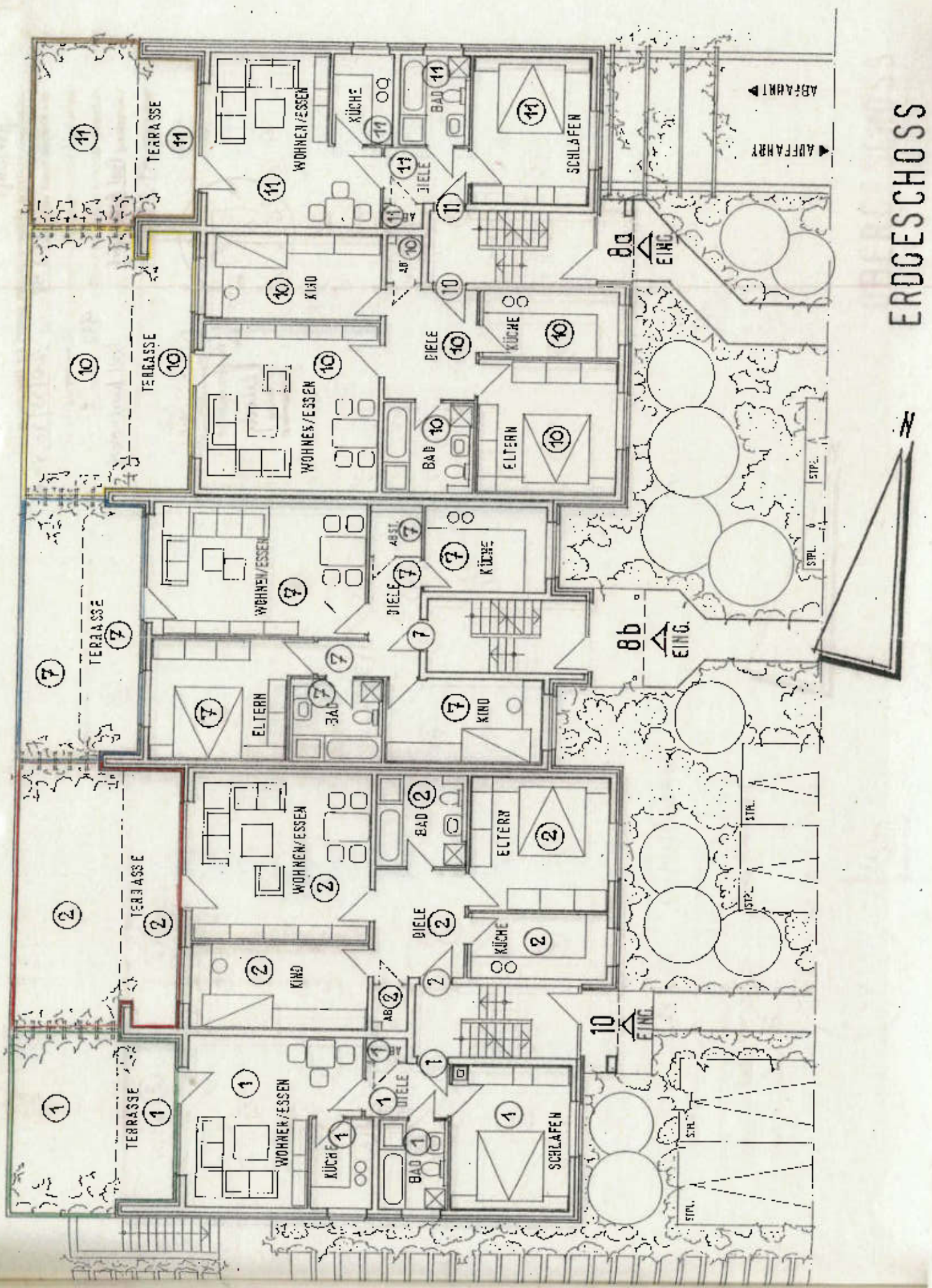
Trennung der Stellplätze erfolgt durch in den Boden eingelassene Metallbolzen

Diese Aufzeichnung (Aufteilungsplan) gehört zur Bescheinigung des Kreises Soest vom 24.3.92, Akz. 100/53/8a, 8, 10 betreffend Wohnungseigentumsverhältnisse für das ~~erbbaufreie~~ zu errichtende Gebäude auf dem Flurstück 932, Flur 2 Gemarkung Bondsmundorf, Gemeinde Bondsmundorf Soest, den 24.3.92.

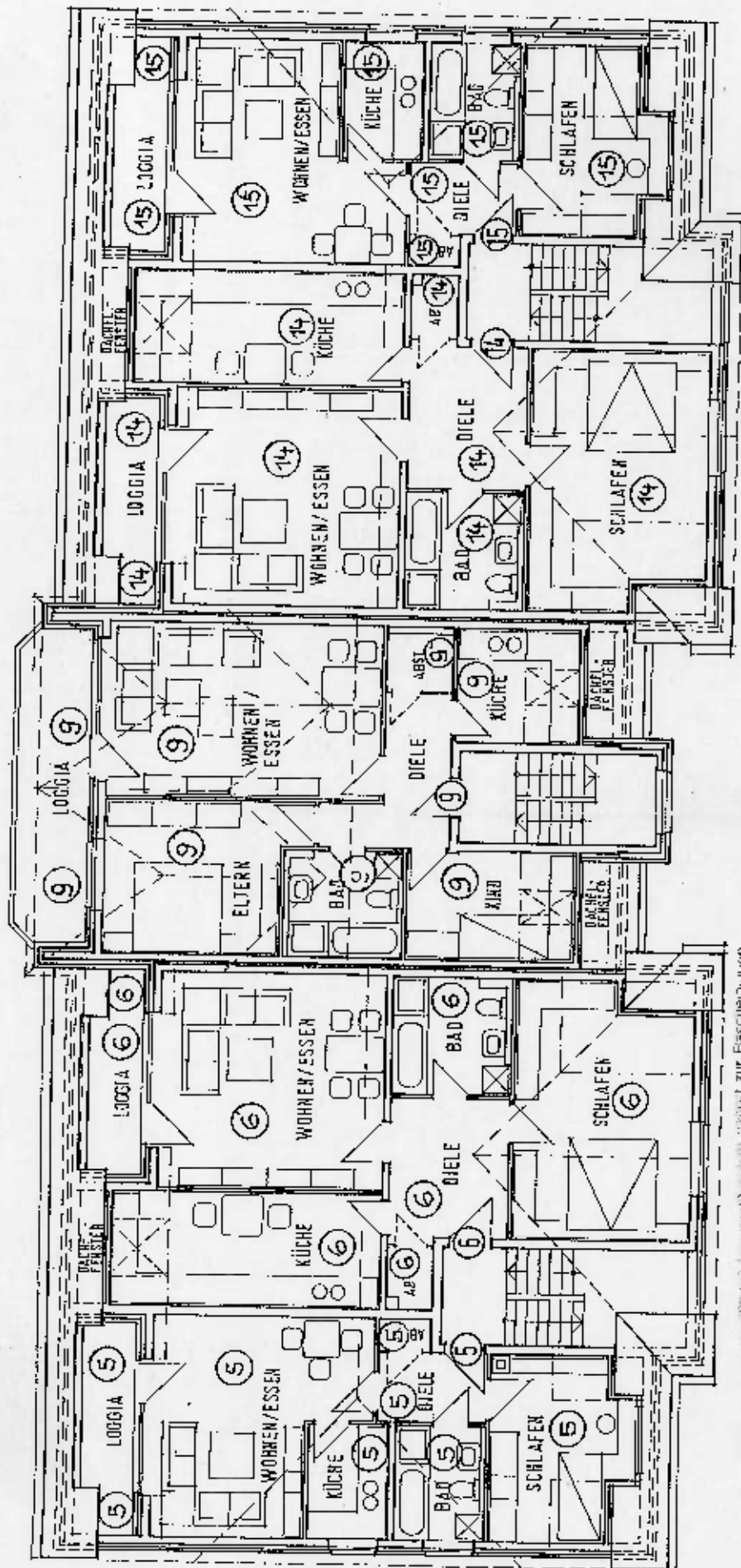
Kreis Soest
Der Obergerichtsreferent
Bauaufsichtungsamt
Soest, den 24.3.92

[Signature]
Kreisdirektor

KREIS SOEST
59



1999



Das Grundstück (Vormerkung) gehört zur Baubehörde
aus Kreist. Soest vom 24.3.52, Nr. 100/53/84, 5, 10

Betreffend: Wohnungsbau, für das Grundstück 5, 10

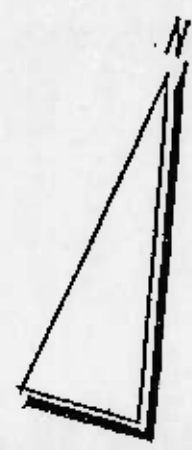
richtende Gebäude auf dem Grundstück 5, 10, Flur 2

Gemarkung: Bad Bentheim, Gemeinde: Bad Bentheim

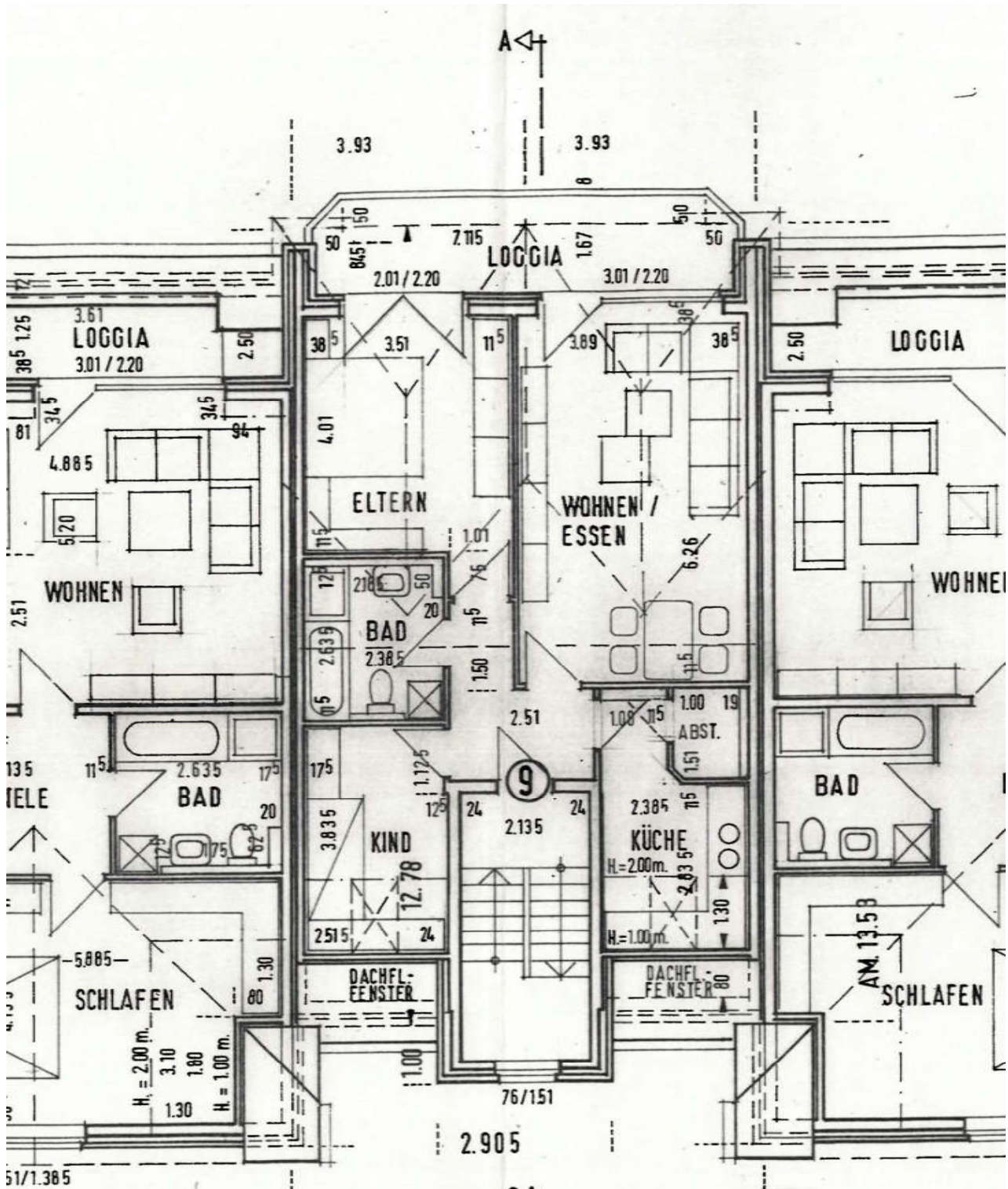
Soest, den 24.3.52



Kreis Soest
Der Kreisdirektor
Baubehörde
1/5
Klein
Bentheim



DACHGESCHOSS



E LÜFTUNGSEINRICHTUNG IN
ER 8.00 Q.M. GRUNDFLÄCHE !

LÜFTUNG GEM. DIN 18017 BLATT 1
LEGENDEN BÄDERN U. WC'S !

3 AM. 7.865

AM. 13.32

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 176/92 vom heutigen
Soest, den 18. DEZ.
Der Oberkreisdirektor
des Kreises Soest

1. The first part of the paper is devoted to the study of the asymptotic behavior of the solutions of the system (1) as $t \rightarrow \infty$. It is shown that the solutions of the system (1) tend to zero as $t \rightarrow \infty$ if and only if the matrix A is stable. This result is proved by the method of the variation of constants.

DIPL.-ING. / ARCHITEKT

Deelkamp 1

4760 Herl-Eudberg

Telefon 02922/6022

Telefax 02922/2592

Do. den 9. 1. 1992

Blatt : 6

Dachgeschoss: Whg. 6

Die 1, 2 :

$$+ (3.765 * 1.51 + 1.01 * 1.50) * 0.97 =$$

୬.୭୨ ଲାଖ

Kind:

$$+ (2.515 \times 3.835 - 2.515 \times 1.30 / 2 - 1.125 \times 0.125) \times 0.97 =$$

7.63 am ✕

উত্তর :

$$+(2.385*2.635-0.50*0.20)*0.97=$$

6.00 QM

Filtering:

$$+ (3.5) * 4.01 + 1.01 * 0.75) * 0.97 =$$

14.39 cm ~~X~~

Wohnen/Essen:

$$+3, 39^{\circ} 6, 26^{\circ} 0, 97 =$$

23.62 cm ~~X~~

Abstract

$$+1.51 * 1.00 * 0.97 =$$

1.46 970

Küche :

$$+ (2.385 * 2.235 - 2.385 * 1.30 / 2) * 0.97 =$$

5.05 ~~cm~~ X

Loggia:

$$+ (7.115 * 1.67 - 0.50 * .50 / 2 * 2) * 0.50 =$$

5.92 CFM

= Wohnfläche DG, Wng. 9:

70.95 cm 70.95 cm

Do. den 9. 1. 1992

Blatt : 5

Rennweg 8b

Endgeschoss: Whg. 7

Diele:

$$+(3.765*1.51+1.01*1.50)*0.97=$$

6.98 am

Kind:

$$+(2.513*4.635-1.125*0.125)*0.97=$$

11.17 am X X

Bad:

$$+(2.385*2.635-0.50*0.20)*0.97=$$

6.00 am

Eltern:

$$+(3.51*4.01+0.75*1.01)*0.97=$$

14.39 am X X

Wohnen/Essen

$$+3.89*6.26*0.97=$$

23.62 am X X

Abstellraum:

$$+1.00*1.51*0.97=$$

1.46 am

Küche:

$$+2.385*3.635*0.97=$$

8.41 am X X

Terrasse:

$$+(7.115*1.75-0.50*0.50/2*2)*0.50=$$

6.10 am

nicht zur Whfl.zählender Terrassenteil:

$$+7.865*1.755=$$

13.80 am

= Wohnfläche EG. Whg. 7:

78.13 am

78.13 am

Obergeschoss: Whg. 8

= Wohnfläche wie EG. Whg. 7:

78.13 am

78.13 am

Dat. den 9. 1. 1992

Blatt : 7

Rennweg 8a

Endgeschoss: Whg. 10

= Wohnfläche wie EG. Whg. 2..... 82.51 qm 82.51 qm

Endgeschoss: Whg. 11

= Wohnfläche wie EG. Whg. 1..... 52.66 qm 52.66 qm

Obergeschoss: Whg. 12

= Wohnfläche wie OG. Whg. 4:..... 82.51 qm 82.51 qm

Obergeschoss: Whg. 13

= Wohnfläche wie OG. Whg. 3:..... 52.66 qm 52.66 qm

Dachgeschoss: Whg. 14

= Wohnfläche wie DG. Whg. 6..... 75.66 qm 75.66 qm

Dachgeschoss: Whg. 15

= Wohnfläche wie DG. Whg. 5..... 47.03 qm 47.03 qm

= Gesamte Wohnflächen:..... 1013.27 qm 1013.27 qm

Entwurfsverfasser:

KARL-HEINZ-WIMMELER
DIPL.-ING./ARCHITEKT
OELKAMP 1 · 4760 WERL
TEL. 02922 - 6022 · FAX 02922-2882

