

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: 20.01.2026
Az.: 8 K 026/24

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 59494 Soest, Terlindenweg 9**



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 15.01.2026 ermittelt mit rd.

383.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion 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	Sonstige Beteiligte	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Einfamilienhaus	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	Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Wohnung	15
3.3	Nebengebäude	18
3.3.1	Garage	18
3.4	Außenanlagen.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	19
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	19
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
4.2.2	Verkehrswert.....	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Wertermittlungsergebnisse.....	25
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus (1-geschossig), Baujahr ca. 1981 sowie einer Einzelgarage, Baujahr ca. 1982.

Objektadresse: Terlindenweg 9, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 22721, BV lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Soest, Flur 56, Flurst. 286

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 12.11.2025

Eigentümer: -

1.3 Sonstige Beteiligte

Prozessbevollmächtigte
(Gläubigerin) -

Prozessbevollmächtigte
(Schuldner) -

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 12.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 15.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 15.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 15.01.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Es konnten alle Räumlichkeiten sämtlicher Geschosse des Wohnhauses sowie der Garage vom Sachverständigen besichtigt werden.

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Soest (2 Akten)
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
Karteneinsicht Gefährdungspotenziale des Untergrun-
des in Nordrhein-Westfalen
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
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
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 22 km; Arnsberg, ca. 23 km; Hamm, ca. 28 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 229, ca. 400 m; B 475, ca. 2,5 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 3 km; A 2, ca. 21 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 2 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 38 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnensee, ca. 10 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südlicher Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m entfernt; Kindergarten, ca. 800 m entfernt; Grundschule, ca. 900 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 250 m entfernt
Wohnlage:	gute Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 ½ -geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl.a. Anlage 04):

Soest Blatt 22721, lfd. Nr. 1: Gemarkung Soest, Flur 56, Flurstück 286;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche;
Lage: Terlindenweg 9; Größe: 620 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 21,7 x 28,5 m

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

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse)

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege u. Parkplätze nicht vorhanden

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

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

Anmerkung: Es besteht ein Überbau (s. 2.4.2.1 Baulasten).

Baugrund, Grundwasser: 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 21.05.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 22721 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 Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 21.01.2026 beim Planungsamt Stadt Soest.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 05.01.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 05.01.2026. 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. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: - Duldung des Überbaus zugunsten der benachbarten Garage auf Flurst. 264. Der Überbau hat eine Größe von 0,7 m ² (ca. 5,6 x 0,125 m). Auskunft eingeholt am 05.01.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Soest.
Anmerkung:	Die diesbezügliche Wertminderung wurde in der Wertermittlung bisher <u>nicht</u> berücksichtigt.
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. 74, 1. Änderung v. 01/1974 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

II = 2 Vollgeschosse (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschossflächenzahl): 0,8

offene Bauweise

max. 45 ° Dachneigung, Drempeelhöhe bis 80 cm

Auskunft eingeholt am 19.01.2026 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.

Das Wohnhaus wurde am 10.07.1981 genehmigt.

Die Garage wurde am 13.08.1982 genehmigt.

Die ausgebauten Räume im KG sind in den Bauantragsunterlagen nur als Kellerräume deklariert. Sie dürften jedoch ohne Weiteres genehmigungsfähig sein, weshalb sie in der Wertermittlung zur Wohnfläche gezählt werden.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 230 €/m²; Stichtag: 01.01.2025;
zonal; erschließungsbeitragsfrei;
Nutzungsart: W (Wohnbaufläche);
Geschossigkeit: II-III; Tiefe: bis 40 m

Liegenschaftszinssatz:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest Q3:

1,5 % (Spanne: $\pm 0,9$ %); ;

Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest Q3: 0,9 (Spanne: ± 0,16)
Immobilienrichtwert:	Der Immobilienrichtwert beträgt 2.500 €/m ² Wf. (ohne Garage)
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 05.01.2026 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 Einfamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz.

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus , 1-geschossig, freistehend; Bauträgerhaus (Weno-Massivhaus); Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1981 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 20 Jahren lt. Eigentümer nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nicht energetisch modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich; Das Dachgeschoß ist aufgrund seiner geringen Höhe nur bedingt ausbaufähig.
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:	Hochlochziegel, 24 cm, Luftschicht, 6 cm, Verblendmauerwerk, 11,5 cm
Innenwände:	Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über EG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit kl. Eingangstreppe
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Sichtbeton ohne Belag
Kellertreppe:	Stahlkonstruktion (Harfentreppe) mit Holzstufen; einläufige, viertelgewendelte Treppe; einfacher Holzhandlauf, einseitig
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Stahl

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; tlw. mit elektr. Antrieb (steckerfähig); Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Naturstein
Haustür/Außentür(en):	aus Holz und verglastem Seitenteil

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- und Kabelfernsehanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Buderus 04.30W/18, Standardkessel 20-28 kW); Baujahr 1981
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	Die Heizungsanlage muss bei einem Eigentümerwechsel nach spätestens 2 Jahren durch eine neuere Heizungsanlage (z.B. eine gebrauchte Gastherme) ausgetauscht werden. (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Bodenbelag:	Estrich (ohne Belag), tlw. PVC-Belag
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz), tlw. Textiltapete
Deckenbelag:	Spachtelung/Anstrich (ohne Putz), tlw. Raufaseranstrich
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall, tlw. isolierverglaste Kunststofffenster
Innentüren:	Sperrholztüren, furniert, tlw. Metalltür
Haustechnik:	Ausgussbecken (Waschküche)

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Walmdach, ca. 27 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle, 10 cm in Deckenlage; Der Dachraum ist ansonsten ungedämmt.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	tlw. Holzdielen, tlw. lose Verlegespanplatten
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	eingezogene Terrasse, Kelleraußentreppe, kl. Eingangstreppe, zusätzlicher Schornstein
Besondere Einrichtungen:	offener Innen-/Außenkamin im Wohnzimmer(EG, z.Zt. stillgelegt) bzw. Terrasse; zusätzliches Bad im KG; teilausgebauter Keller (s. Raumbeschreibung)
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau u. Modernisierungsbedarf vorhanden
Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar; Der Estrich im KG weist an mehreren Stellen feine Risse auf; lt. Eigentümer soll hier jedoch kein aufsteigendes Niederschlagswasser eindringen. Ebenso existieren im KG einzelne, unbedeutende Mauerwerksrisse.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters als überwiegend gut zu bezeichnen.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Waschküche mit Außenzugang, 2 Kellerräume, Heizungsraum (ca. 76,5 m ² Nf.); Flur, Bad, 2 Schlafzimmer (ca. 41 m ² Wf.)
Erdgeschoss:	Windfang mit Treppe, Gäste-WC, Garderobe, Diele, Küche, Wohn-/Ess-/Kaminzimmer mit eingezogener Terrasse, Flur, Elternschlafzimmer, Arbeitszimmer (ca. 120 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 161 m ² Wf. / 76,5 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

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

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Ess-/Kaminzimmer (EG):

Bodenbelag:	Würfelparkett (Eiche)
Wandbelag:	Gewebetapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Elternschlafzimmer (EG):

Bodenbelag:	Würfelparkett (Eiche)
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Arbeitszimmer (EG):

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

Küche (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: blau/grün)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: beige)
Deckenbelag:	Holzvertäfelung (weiß lackiert)

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: beige), darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Windfang, Flur (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Textiltapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Diele (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Textiltapeten
Deckenbelag:	furnierte Deckenpaneele

Schlafzimmer, Flur (KG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich; Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufaseranstrich

Bad (KG):

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

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit bleiverglas-ten Füllungen, tlw. stichbogenförmig, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung, tlw. zusätzlich Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	überdurchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation

Bad (EG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Dusche mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten überputz; 2 Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; ältere Ausstattung und solide Qualität; farbige Sanitärobjekte (beige); Lüftung über Fenster; Duschtrennung aus Kunststoffglas
Gäste-WC (EG):	WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; ältere Ausstattung und solide Qualität; farbige Sanitärobjekte (beige); Lüftung über Fenster
Bad (KG):	Dusche mit Einhandhebelarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; ältere, einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschtrennung aus Kunststoffglas

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:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau u. Modernisierungsbedarf
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz (aus heutiger Sicht)

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage (Fertigbauweise)
Baujahr:	ca. 1982
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 3,0 x 5,60 m
Fenster/Türen/Tore:	elektr. betriebenes Schwingtor aus Metallblech
Ausbau:	Wand- u. Deckenbeschichtung, Estrich
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau, keine Bauschäden ersichtlich
Inventar / Zubehör:	Gartengeräte

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Waschbetonplatten), Zufahrt (Bettonverbundpflaster), Terrasse (Natursteinplatten, polygonal)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken, Sträucher
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen durchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Terlindenweg 9 zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	22721	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Soest	56	286	620 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 we-

sentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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 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:

- 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 Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Terlindenweg 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	22721	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Soest	56	286

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 mit rd.

383.000,- €

in Worten: dreihundertdreiundachtzigtausend 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 beigegeben werden kann.

Lippstadt, den 20. Januar 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 **Einfamilienhaus mit Garage** in **Soest, Terlindenweg 9**

Flur **56** Flurstücksnummer **286**

Wertermittlungstichtag: **15.01.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	264,50	620,00	100 %	163.990,00
Summe:				620,00		163.990,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	463,00	161,00	1981	80	35
Gesamtfläche	Garage	17,00	-	1982	50	10

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	12.180,00	25,33	1,30	0,98

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.018,57 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-66,77 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.378,88 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	31,44
Verkehrswert/Reinertrag:	42,11

Ergebnisse	
Ertragswert:	348.000,00 € (87 % vom Sachwert)
Sachwert:	399.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	383.000,00 €
Wertermittlungstichtag	15.01.2026

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 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors



Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten

...



Teilansicht von Nordwesten



Teilansicht von Westen

...



Teilansicht von Nordwesten



Teilansicht von Westen

...



Blick in Richtung Südwesten (Vorgarten)



Blick in Richtung Westen (Hauptgarten)

...



Anicht von Südosten (Garage)

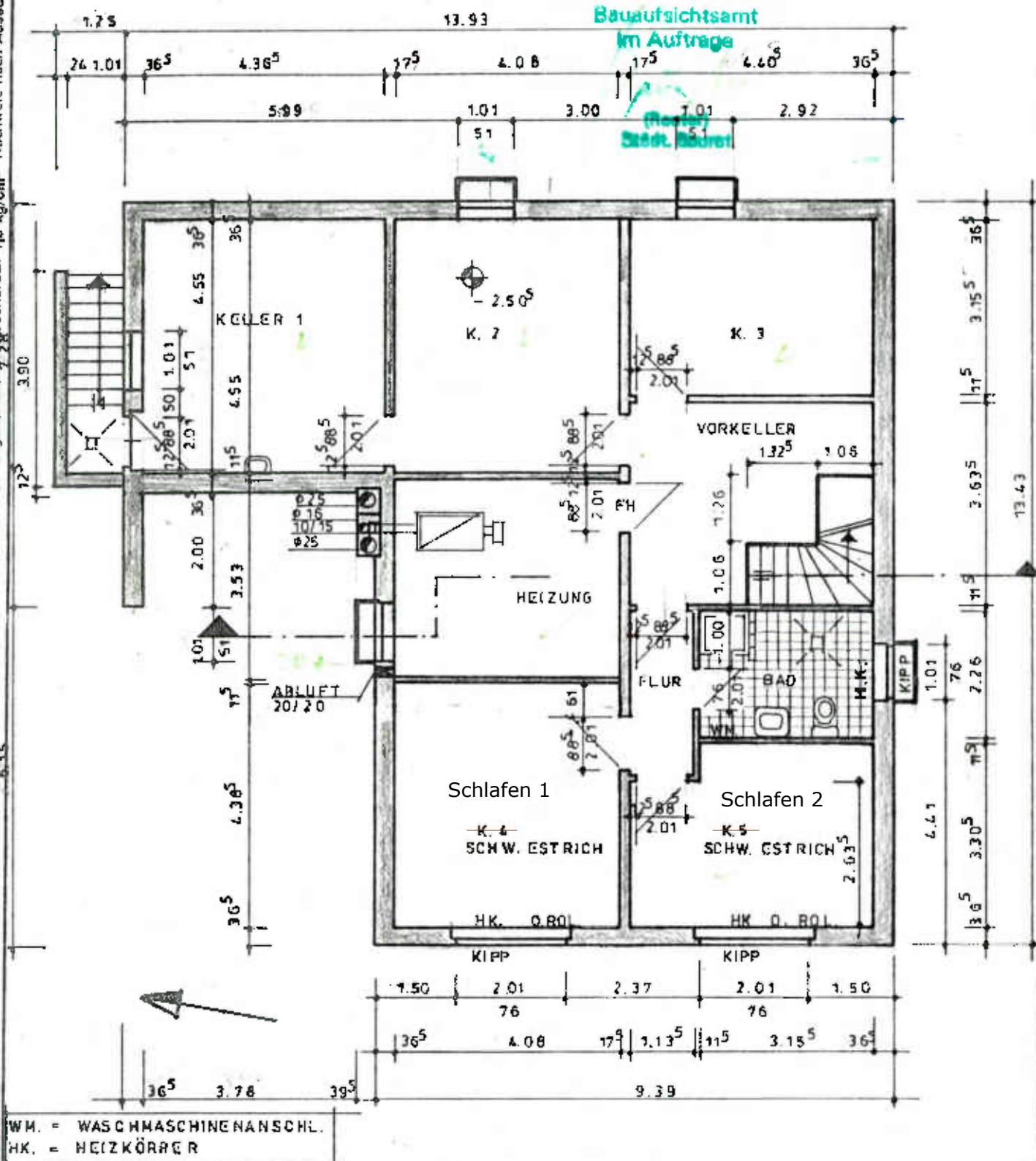


Umgebung in Richtung Nordosten

Diese Ausfertigung gehört zum Befreiungsbeschluss vom 10.7.81
 Diese Ausfertigung gehört zur Ausnahmegenehmigung vom 10.7.81

Anlage zur Baugenehmigung Bauanzeige Nr. 756/81
 Baurechtlich geprüft
 Soest, den ...
 Der Stadtdirektor Bauaufsichtsamt
 im Auftrage

Wärmeschutz gemäß DIN 4108 Suballschutz gemäß DIN 4109
 Unter au:gehendem Mauerwerk Streifenfundamente mit 2 Ø12 f Ringanker kraftschlüssig Fundamente bei engenommen 3 Bodendruck 1,5 kg/cm² Nachweis nach Ausschachtung

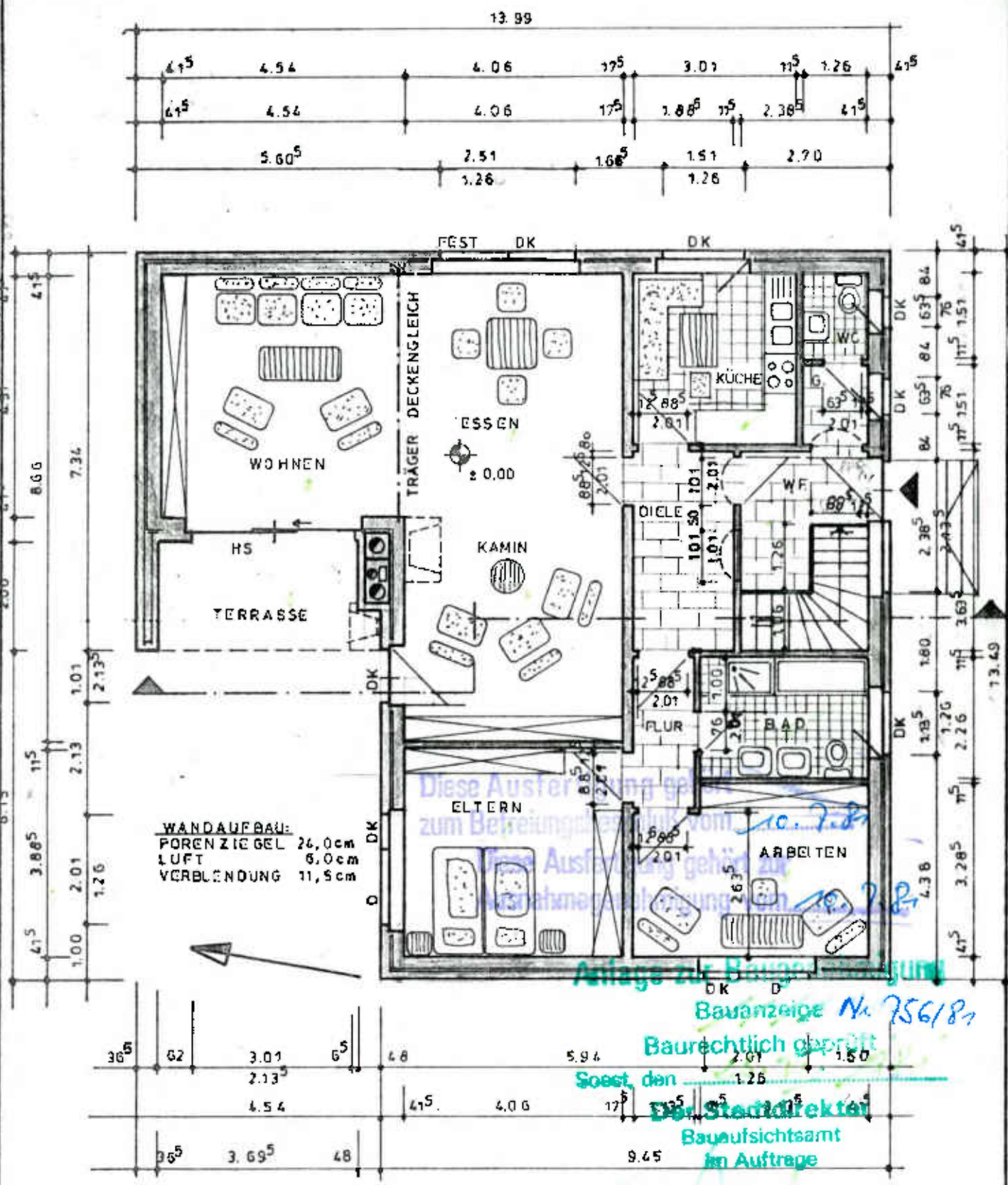


WM. = WASCHMASCHINENANSCHL.
 HK. = HEIZKÖRPER

— KELLERGESCHOSS —

	Typ:	FR. PL.	Maßstab 1:100 Darst.	Anderung am:	18.8.16	Anderung am:
	Dachform	WD. 27°		Anderung am:		Anderung am:
gez.: LE.	Datum: 12.3.81	Bauherr:		 Untertal 2 4773 Blgverfasser 10.10.2021/17/67		
gepr.:	Datum:	Bauort: SOEST				
gepr.:	Datum:	Straße: YERLINDENWEG				

Wärmeschutz gemäß DIN 4108 Schallschutz gemäß DIN 4109
 Unter aufgehendem Mauerwerk Streifenfundamente mit 2 Ø 12 | Ringanker kraftschlüssig Fundamente bei angenommenen Bodendruck 1,5 kg/cm² Nachweis nach Ausschüttung



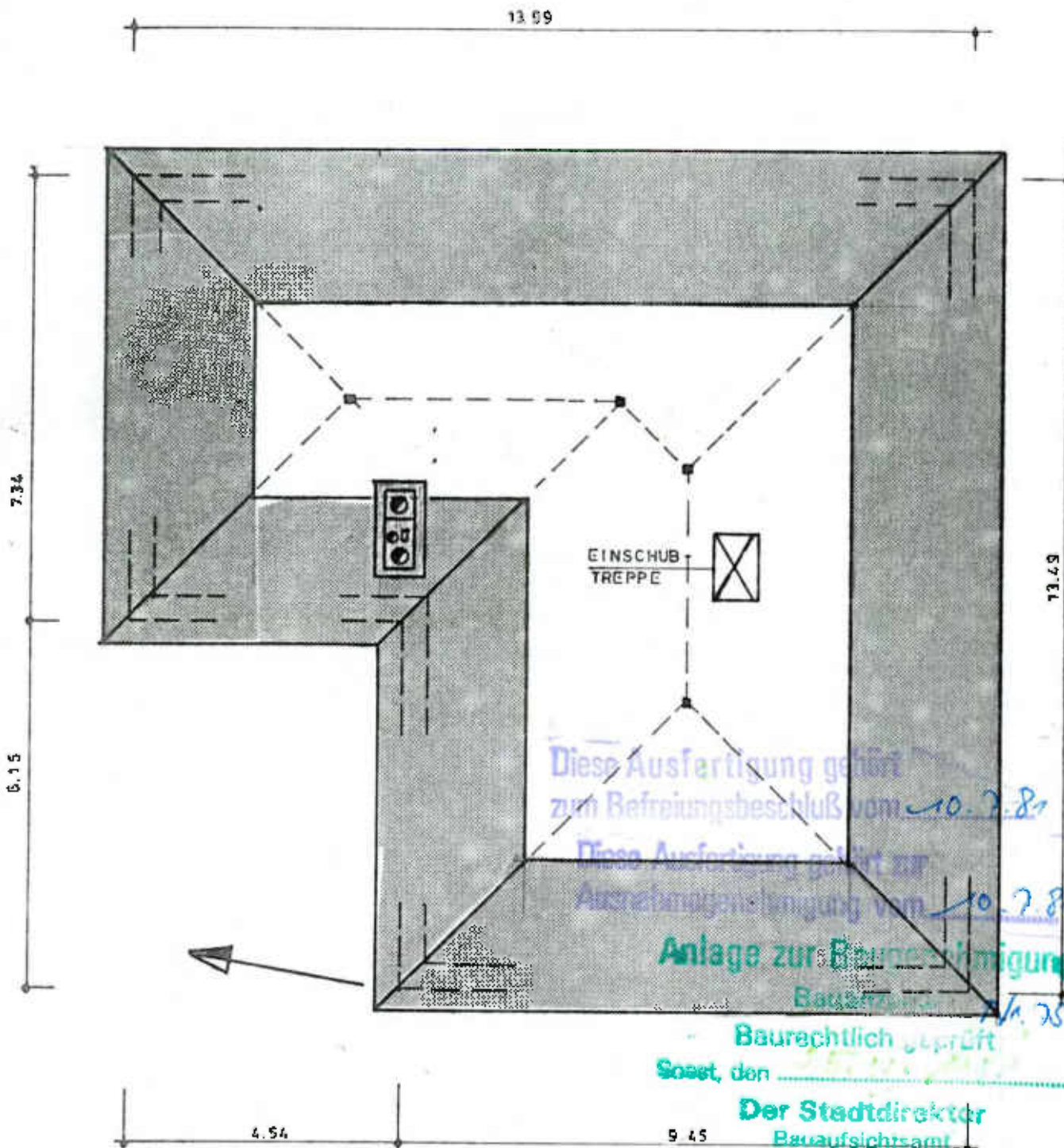
WANDAUFBAU:
 PORENZIEGEL 24,0cm
 LUFT 6,0cm
 VERBLENDUNG 11,5cm

Anlage zur Baugenehmigung
 Baugenehmigung Nr. 756/87
 Baurechtlich geprüft
 Soest, den 1.2.87
 Der Stadtdirektor
 Bauaufsichtsamt
 im Auftrage

— ERDGESCHOSS (Bauteil) (Sticht. Bauteil)

	Typ: FR. PL.	Maßstab 1: 100 Darst.	Anderung am: 1.2.87	Anderung am:
	Dachform WO. 27°		Anderung am:	Anderung am:
gez.: K.E. Datum: 17.3.81	Bauherr:			
gepr.: Datum:	Bauort: SOEST			
gepr.: Datum:	Straße: TERLINDEN WEG			

Wärmeschutz gemäß DIN 4108 Schallschutz gemäß 1059
 Unter aufgehendem Mauerwerk Streifenfundamente mit 2 Ø 12 l Ringanker kraftschlüssig Fundamente bei ungenommnen Bodendruck 1,6 kg/cm² Nachweis nach Ausschüttung



Diese Ausfertigung gehört zum Befreiungsbeschluss vom 10.7.81
 Diese Ausfertigung gehört zur Ausnahmegenehmigung vom 10.7.81

Anlage zur Baugenehmigung
 Baurechtlich geprüft
 Soest, den
Der Stadtdirektor
 Bauaufsichtsamt
 im Auftrage
 (Rektor)
 Stadt. Beirat

- DACHGESCHOSS -

	Typ: FR. PL.	Maßstab 1:100 Darst.	Anderung am:	Anderung am:
	Dachform WO. 27°		Anderung am:	Anderung am:
gez.: L.E. Datum: 12.3.81 gepr.: Datum: gepr.: Datum:	Bauherr: Bauort: SOEST Straße: TERLINDEN WEG		 Unabhängige Zweigstelle BOEN Planverfasser 18.02.81 (12.01.77)	

DACHKONSTRUKTION
SIEHE STATIK

Diese Ausfertigung gehört zum Betreuungsbeschluss vom 10.7.81

Diese Ausfertigung gehört zur Bauanmeldung vom 10.7.81

Anlage zur Baugenehmigung

Bauanzeige Nr. 756/81

Baurechtlich geprüft

Soest, den 25. VI. 1981

Der Stadtdirektor

Bauaufsichtsamt

im Auftrage

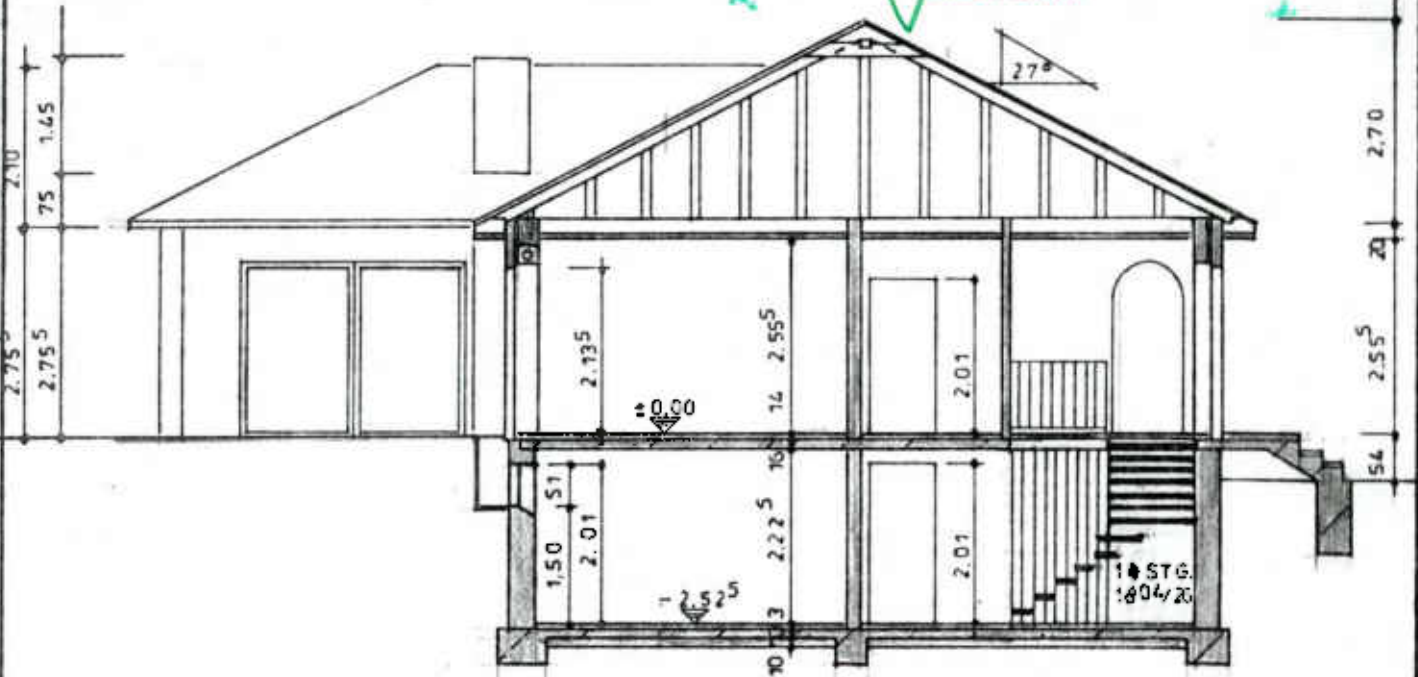
Reuter

(Reuter)
Städt. Baureis

Fundamente bei angenommenen Bodendruck 1,5 kg/cm² Nachweis nach Ausscheidung

Ringanker kraftschlüssig

Unter aufgehendem Mauerwerk Streifenfundamente mit 2 Ø 12 I



- QUERSCHNITT -



Typ: FR. PL.

Maßstab 1:100
Darst.

Anderung am:

Anderung am:

Dachform WD. 27°

Anderung am:

Anderung am:

gez.: L.E. Datum: 12.3.81

Bauherr:

gepr.: Datum:

Bauort: SOEST

gepr.: Datum:

Straße: TERLINDENWEG

Unsern Ländge Zweigstelle
Gartenstraße 1
477 Soest
Tel. 02523 20 11 67
Reuter
Planverfasser

Garagen-System
EG-Einzelgarage

Bebaute Fläche: $2,99 \times 5,60 = 16,74 \text{ m}^2$

Umbauter Raum: $16,74 \times 2,56 = 42,85 \text{ m}^3$

Baukosten: DM ... 7.000,-

Nützkf. = 17,60

BAUBESCHREIBUNG:

Garagenboden: Stahlbeton B45, 12 cm stark, verlegt auf frostfreier Kiesbettung.

WÄNDE: Stahlbeton B45, 10 cm stark, außenseitig: Waschbeton oder wahlweise Struktur-Verklinkerung, Rohbeton

Dachdecke: absolut wasserdichtes Trogdach ohne Dacheindeckung ohne Entwässerung, umlaufendes Attikaband in Sichtbeton.

Garagentor: Stahlschwinger- Markenfabrikat feuerverzinkter Sickenstahl end- bzw. grundlackiert mit Lüftungsöffnungen.

Lüftung: zusätzliche Lüftungsöffnungen in der Garagenrückwand.

Sonstiges: Feuer-Verbots-Schild
Wagentüren-Schutz.

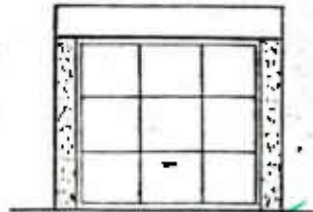
Technische Unterlagen: Bauzeichnungen
Statik

Bauherr:

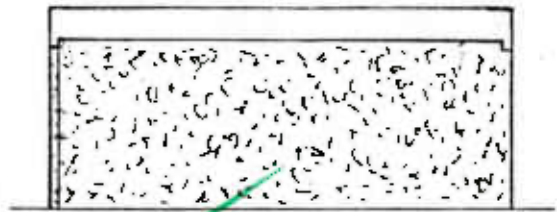
Planverfasser: *(Name)*
Stad. Beirat

**EBS ELEMENTBAU
SCHLANGEN GMBH**
4797 Schlangen 3
Telefon (05252) 70 42 - 48

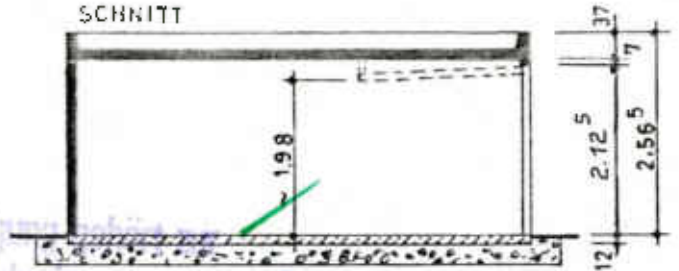
VORDERANSICHT



SEITENANSICHT



SCHNITT



GRUNDRISS



Betr.: Baumaßnahme: Neubau
Bauherr: _____

Bauvorhaben: _____
Baort: Soest, Ter Lindenweg

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenträume ²⁾ m ²	Gewerbl. ¹⁾ bzw. Wirtsch.-R. ³⁾ m ²
	ERDGESCHOSS					
1.	<u>Wohnen / Essen / Kamin</u> 4,54 x 4,51 = 20,48 4,06 x 8,66 = 35,16 55,64	x 0,97	53,97			
2.	<u>Eltern:</u> 3,885 x 4,06	x 0,97	15,30			
3.	<u>Arbeiten:</u> 2,635 x 1,25 = 3,29 3,135 x 3,285 = 10,30 13,59	x 0,97				13,18
4.	<u>Bad:</u> 2,26 x 3,135	x 0,97			6,87	
5.	<u>Flur:</u> 2,81 x 1,135	x 0,97			3,09	
6.	<u>Diele:</u> 3,635 x 1,885	x 0,97			6,65	
7.	<u>Küche:</u> 3,01 x 3,135	x 0,97		9,15		
8.	<u>WC:</u> 1,51 x 1,26	x 0,97			1,85	
9.	<u>Gard.:</u> 1,51 x 1,26	x 0,97			1,85	
10.	<u>WF:</u> 2,575 x 1,26 = 3,24 1,315 x 1,06 = 1,39 4,63	x 0,97			4,49	
11.	<u>Terrasse:</u> 2,00 x 3,695 x 0,97 x 0,5 =				3,58	
			69,27	9,15	28,38	13,18
4			Gesamt: 119,98			

Anlage zur Baugenehmigung

Baurechtlich geprüft

Soest, den 25.11.1981

Der Stadtdirektor
Bauaufsichtsamt
Im Auftrage

(Reuter)
Stadtdirektor

Soest, den 19.3.1981

Der Planverfasser:
4770 Soest
Telefon 02931/1767

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 ausgebaut Räume im KG

1 .01	Schlafzimmer 1	4,08*4,385	*0,97	17,35 m ²
1 .02	Schlafzimmer 2	3,155*3,305+1,25*2,635	*0,97	13,31 m ²
1 .03	Flur	1,135*2,93	*0,97	3,23 m ²
1 .04	Bad	3,155*2,26	*0,97	6,92 m ²

1 Wohnfläche ausgebaut Räume im KG	40,81 m²
-------------------------------------------	----------------------------

Zusammenfassung

1	Wohnfläche ausgebaut Räume im KG	40,81 m ²
---	----------------------------------	----------------------

Wohnfläche, gesamt: 40,81 m²

<input checked="" type="checkbox"/>	3 % Putzabzug
<input type="checkbox"/>	kein Putzabzug, da Fertigmaße
<input type="checkbox"/>	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, 21.01.2026