Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung und keine bzw. wesentliche Anlagen (Bauzeichnungen, Lagepläne u.a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann vormittags bis 12:00 Uhr und ansonsten nach telefonischer Rücksprache (Tel. (02941) 986-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt eingesehen werden.

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

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

Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 15.12.2025
Az.: 12 K 017/25

G U T A C H T E N

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

463,27/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Wohnungserbbaurecht an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Apartment und Garage bebauten Grundstück in 59558 Lippstadt, Kirchweg 16

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Apartment Nr. 2 jeweils im Dachgeschoss und der Garage Nr. 2. sowie den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 2 und den Grundstücksfreiflächen Nr. 2.



Der **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts** wurde zum Stichtag 11.12.2025 ermittelt mit rd.

120.000,- €.

Ausfertigung Nr. ___
Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 25 Seiten inkl. zweier Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	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	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung	9
2.6.1	Hausgeld/Erbbauzins	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	12
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 (gE)	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	ETW 2	14
3.2.2.9	Apartment	15
3.3	Nebengebäude	17
3.3.1	Garage	17
3.4	Außenanlagen	17
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	19
4.2.2	Verkehrswert	21
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**22**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	**Wertermittlungsergebnisse**	**24**
7	**Verzeichnis der Anlagen**	**25**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus mit Apartment (1 ½ - geschossig) und einer Einzelgarage (Bj. ca. 1971).
Objektadresse:	Kirchweg 16, 59558 Lippstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hörste Blatt 576
Katasterangaben:	Gemarkung Hörste, Flur 4, Flurst. 409

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lippstadt Zwangsversteigerungen Lipperoder Str. 8 59555 Lippstadt Auftrag vom 13.11.2025
Eigentümer:	-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 13.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 17 WEG
Wertermittlungsstichtag:	11.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Wohnungsberechtigte (SE 1) und der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungserbbau-Grundbuchauszug Flurkartenauszug v. TIM-Online Bauakte Stadt Lippstadt (2 digitale Akten) Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Lippstadt Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Lippstadt Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Lippstadt Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Lippstadt Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Lippstadt Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaft Kreis Soest Karteneinsicht Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Lippstadt u. Kreis Soest digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW Grundstücksmarktbericht 2025 für Stadt Lippstadt u. Kreis Soest Mietspiegel 2025 für Stadt Lippstadt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lippstadt, ca. 70.000 Einwohner
Ortsteil:	Hörste, östlich gelegen

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)

Nächstgelegene größere Orte:	Paderborn, ca. 25 km; Soest, ca. 30 km; Hamm, ca. 50 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 55, ca. 6 km; B 1, ca. 8 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 19 km; A 2, ca. 24 km
Bahnhof:	Hbf Lippstadt, ca. 7 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 20 km

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 700 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 160 m entfernt; Kindergarten, ca. 230 m entfernt; Grundschule, ca. 600 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 6 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben vgl.a. Anlage 04:

Hörste Blatt 088, lfd. Nr. 93:	Grundstück Bestandsverzeichnis
Hörste Blatt 576, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Hörste, Flur 4, Flurstück 409; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Kirchweg 16; Größe: 845 m²; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 23 x 37 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	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 Wohnungserbbaugrundbuchauszug vom 25.07.2025 vor.
ME-Anteile:	463,27/1.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum
Laufzeit des Erbbauvertrags:	99 Jahre ab 12.05.1970
Sondernutzungsrechte:	2 Kellerräume, Freifläche vor der Garage sowie einer Gartenfläche (s. Anlage 04)
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Hörste Blatt 576 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: Erbbauzinsvermerk einschl. Änderungsvermerk Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des Grundstückseigentümers Nr. 3: Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall zugunsten des Wohnungserbbauberichtigten Blatt 575 Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Die Vorkaufsrechte wurden separat bewertet. 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 01.12.2025 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 03.12.2025. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Lippstadt eingeholt am 01.12.2025. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 01.12.2025 beim Bauordnungsamt Stadt Lippstadt.
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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auskunft eingeholt am 01.12.2025 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde tlw. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt zur ETW 2 hatte. 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. Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation der ETW vorgenommen werden. Augenscheinlich entspricht das Gebäude weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 120 €/m²; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei;

	Nutzungsart: WA, WR (Wohnbaufläche); Bauweise: offen; Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser Stadt Lippstadt: 1,8 % (StdAbw: ± 1,5 %)
Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser Stadt Lippstadt: 0,96 (StdAbw: ± 0,23)
Immobilienrichtwerte:	Immobilienrichtwerte wurden für Lippstadt bisher nicht erhoben.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 01.12.2025 beim Bauverwaltungsamt Stadt Lippstadt.

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 Apartment und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Sondereigentum Nr. 2 besteht aus der ETW sowie dem kl. Apartment im DG.
Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagen- und ein Stellplatz im Freien.

2.6.1 Hausgeld/Erbbauzins

Hausgeld einschl. Rücklage:	148,- €/M. (ab 01.10.2025); Die Heizungskosten sind im o.g. Betrag nicht enthalten, da diese jeder Erbbauberechtigte selbst trägt.
Außenstände Hausgeld:	4.120,68 € zuzügl. 768,20 € Zinsen (bis 01.01.2026)
Erbbauzins:	163,83 €/J. (aktuell)
(WEG-)Hausverwaltung:	Die WEG-Verwaltung (Abrechnung) wird z.Zt. von der Erbbauberechtigten im EG ausgeübt.
Anmerkung:	Das ETW 2 konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme des zugänglichen Teils des Gebäudes bzw. auf Ausführungen der Bauakte.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus mit Apartment, 1 ½ -geschossig, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Anmerkung:	Die Ausstattungsbeschreibung basiert i.W. auf die vorgefundene Ausstattung des Apartments, in der Annahme, dass die ETW 2 eine ähnliche Ausstattung besitzt.
Baujahr:	1971 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt: - 2010 Erneuerung der Heizungsanlage (SE) - 2022 Erneuerung der Haustüranlage (gE)
Energieausweis:	Ein ungültiger Energieausweis v. 2010 (nach Verbrauch) liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt 149 kWh/(m² x a).

Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert (Heizungsanlage).
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	Klinkermauerwerk, weiß gestrichen, Südgiebel mit Holzschalung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Kalksandstein, 36,5 cm
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Gas- oder Porenbetonstein, 17,5 cm, Wärmedämmung (Hyperlite 7 cm), Verblendmauerwerk, 11,5 cm
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung und kl. Eingangstreppe; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Naturstein (Marmor); einläufige, 2 x viertelgewendelte Treppe; einseitiger Handlauf
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Holz
Anmerkung:	Die Kellertreppe besitzt kein Geländer (fehlende Absturzsicherung).

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; Dachflächenfenster (Holz); Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllung und verglastem Seitenteil

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen; einfache Klingelanlage; k. A. zu TV-Anschluss
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Brennwerttechnik Vaillant EcoTec Plus VC DE 126/3-5), 14,3 kW; Baujahr 2010 (im Spitzboden gelegen)
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher, ca. 80 l (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers) Die Gastherme versorgt nur die ETW 2 und das Apartment. Die Gastherme ist seit 2024 außer Betrieb.

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Streichputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	nicht vorhanden

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, tlw. Bodenfliesen
Wandbelag:	Putz mit Anstrich, tlw. Wandfliesen
Deckenbelag:	überwiegend Putz mit Anstrich, tlw. nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	einfache Sperrholztüren, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 50 ° Dachneigung
Nebendächer:	Flachdach-Gaube
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink; Der Spitzboden ist offensichtlich komplett gedämmt.
Bodenbeläge Dachraum:	Verlegspanplatten
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf aus Ziegelstein

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

Besondere Bauteile:	Loggia, Dachgaube, Kelleraußentreppe, kl. Eingangstreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	zusätzliches DU/WC im KG
Unterhaltsstau:	geringfügiger Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar; Die Kellertreppe besitzt kein Geländer. Der Bodenbelag der Loggia bzw. dessen Anschlüsse sind undicht. Die elektr. Verkabelung einiger Kellerräume und des Treppenhauses laufen über den falschen Stromzähler.
Bauliche Zustand:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters normal.
Besonderheiten:	Sowohl die Kelleräume (SNR 2) als auch der Raum im Spitzboden (SE 2) enthält diverses Lagergut und Unrat.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flur, Waschküche mit Außenzugang, Werkkeller, Du/WC, Hausanschlussraum (gE); 2 Kellerräume (SNR 1); 2 Kellerräume (SNR 2, ca. 24 m² Nf.), davon ist ein Kellerraum als Schutzraum ausgewiesen.
Erdgeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 1 (SE 1)

Dachgeschoss:	Treppenhaus, Abstellraum (gE); ETW 2, Apartment (je SE 2)
ETW 2:	Diele, Wohn-/Esszimmer mit Loggia, Küche, Bad, Schlafzimmer (ca. 66 m² Wf.)
Apartment:	Diele, DU/WC, Wohn-/Schlafraum (ca. 22 m² Wf.)
Spitzboden:	Flur mit Treppe (gE), Heizungsraum, Abstellraum (je zu SE 1); Abstellraum (zu SE 2, ca. 21 m² Nf)
Wohn-/Nutzfläche (SE 2):	ca. 88 m² Wf. / 45 m² Nf.
Anmerkung:	Die Heizungsanlage der ETW 2 u. des Apartments befindet sich in dem kleinen Raum im Spitzboden, der jedoch grafisch dem SE 1 zugeordnet ist.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich tlw. mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Spitzboden:	Holzkonstruktion ohne Bodenbelag

3.2.2.8 ETW 2

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	k. A.
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separate Warm. u. Kaltwasserzähler
Bad (DG):	k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	k. A.
Inventar / Zubehör:	k. A.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.2.2.9 Apartment

3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Schlafraum, Diele (DG):

Bodenbelag:	Würfelparkett (Eiche)
Wandbelag:	Streichputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

DU/WC (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,50 m hoch (Grundfarbton: orange), darüber Streichputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge; Schloss und Türblatt sind beschädigt.
Innentüren:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, tlw. mit Glasfüllung, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteilern
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separate Warm. u. Kaltwasserzähler
Du/WC (DG):	Dusche mit Einhandhebelarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Pantryküche im Wohn-/Schlafzimmer; Das sonstige vorgefundene Inventar (Einzelmobilar) soll im Eigentum des Schuldners stehen.

3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Das Türblatt sowie das Einsteckschloss sind durch gewaltsames Öffnen der Wohnungstür beschädigt. Der Profilzylinder fehlt.
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	keine

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage
Baujahr:	ca. 1971
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 4,49 x 5,99 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtor aus Metallblech, Außentür
Ausbau:	Wand- u. Deckenputz, Estrich
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation und Wasseranschluss
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	Werkstatt-Inventar, Lagergut, Unrat
Anmerkung:	Die Garage gehört zu SE 2.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche (Betonplatten), Zufahrt (Betonverbundpflaster)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken, Zäune und Mauern
techn. Installationen:	einfache Elektroinstallation
sonstige Bauwerke:	Geräteschuppen aus Holz (zu SE 1)
Inventar / Zubehör:	vereinzeltes, übliches Inventar
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau. Für die südliche Gartenfläche (ca. 11,3 x 21,1 m) ist ein Sondernutzungsrecht für SE 2 vereinbart worden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts Nr. 2 für das mit einem Zweifamilienhaus mit Apartment und Garage bebaute Grundstück in 59558 Lippstadt, Kirchweg 16 zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hörste	576	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hörste	4	409	845 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs.

1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

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

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren 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** des Wohnungserbbaurechts Nr. 2 für das mit einem Zweifamilienhaus mit Apartment und Garage bebaute Grundstück in 59558 Lippstadt, Kirchweg 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hörste	576	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hörste	4	409

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 mit rd.

120.000,- €

in Worten: einhundertzwanzigtausend 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 15. Dezember 2025

_____

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

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

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Wohnungserbbaurecht Nr. 2** des mit einem **Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks** in **Lippstadt, Kirchweg 16**
Flur **4** Flurstücksnummer **409** Wertermittlungsstichtag: **11.12.2025**

Bodenwert						
Bewertungs-teilbereich	**Entwick-lungsstufe**	**b/a-Zustand**	**rel. BW [€/m²]**	**Fläche [m²]**	**Anteil**	**Bodenwert [€]**
SE 2	baureifes Land	frei	55,59	845,00	100 %	46.976,00
		Summe:		845,00		46.976,00

Objektdaten						
Bewertungs-teibereich	**Gebäudebezeichnung / Nutzung**	**BGF [m²]**	**WF/NF [m²]**	**Baujahr**	**GND [Jahre]**	**RND [Jahre]**
SE 2	Zweifamilienhaus	434,00	85,78	1971	80	26
SE 2	Garage		27,00		1971	60

Wesentliche Daten				
Bewertungs-teilbereich	**Jahresrohertrag RoE [€]**	**BWK [% des RoE]**	**Liegenschafts-zinssatz [%]**	**Sachwert-faktor**
SE	6.777,00	28,31	0,42	1,00

Relative Werte (bezogen auf den vorläufigen Verkehrwert)	
relativer Bodenwert:	547,63 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-117,74 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.783,63 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**22,58**
Verkehrswert/Reinertrag:	**31,49**

Ergebnisse	
Ertragswert, vorläufig:	156.000,00 € (104 % vom Sachwert)
Sachwert, vorläufig:	150.000,00 €
Verkehrswert, vorläufig:	153.000,00 €
Verkehrswert (Erbbaurecht):	**120.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	11.12.2025

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 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)



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten

...



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden

...



Ansicht von Osten (Garage)



Blick in Richtung Westen (Außenanlagen SNR)

Anlage 08:
BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohnflächenberechnung

zum Bauvorhaben der [redacted] in Hörste, Kirchweg

Erdgeschosswohnung: (SE 1)

Wohnen	4,51	x 4,885	=				22,05 qm	
Essen	4,51	x 3,75	=				16,95 qm	
Kochen	2,475	x 2,87	+ 1,08	x 1,2o	=		8,3 qm	
Abstellraum	1,50	x 1,01	=				1,51 qm	
WC	1,26	x 1,635	=				2,06 qm	
Garderobe	1,12	x 1,26	=				1,41 qm	
Diele	4,475 ~~6,57~~	x 1,40	+ 3,34	x 0,50	=		~~10,87~~ qm	7,94
Kind 1	3,295	x 2,27	=				7,48 qm	
Kind 2	4,51	x 2,21	=				9,95 qm	
Eltern	4,51	x 3,82	=				17,25 qm	
Bad + WC	4,01	x 2,01	+ 0,50	x 1,12	=		8,61 qm	
Flur	2,71	x 1,10	=				2,98 qm	=106,49
Kinder (Oberg)	3,375	x 3,82	+ 0,5	x 0,60	x 3,82	=	14,05 qm	
Dusche + WC	1,625 ~~2,435~~	x 2,01	+ 0,5	x 0,60	x 2,01	=	~~4,59~~ qm	3,87
Diele (Oberg)	~~1,23~~ 1,135	x 2,01	+ ~~1,02~~ 1,12	x 0,50	=		~~2,98~~ qm	2,84
							~~131,06~~ qm	=20,76
							~~3,93~~ qm	
							~~127,13~~ qm	=20,14

(Apartment SE 2)

*/. 3 % für Putz

Einliegerwohnung: (SE 2)

Wohnen	3,375	x 4,885	+ 0,5	x 0,60	x 4,885	=	17,97 qm	
Essen	3,375	x 2,595	+ 0,5	x 0,60	x 2,595	=	9,63 qm	
Loggia	3,975	x 1,40	x 0,25	=			1,39 qm	
Kochen	2,46	x 2,775	=				6,82 qm	
Bad + WC	2,36	x 2,775	=				6,55 qm	
Schlafen	3,375	x 4,595	+ 0,5	x 0,60	x 4,595	=	~~16,88~~ qm	17,37
Diele	4,475 ~~6,57~~	x 1,40	+ 3,34	x 0,50	=		~~10,87~~ qm	7,94
zu gE: ~~Abstellraum~~	~~1,01~~	~~x 0,50~~	~~+ 0,5~~	~~x1,135~~	~~x 1,01~~	=	~~1,08~~ qm	
							~~71,19~~ qm	67,67
							~~2,13~~ qm	
							~~69,06~~ qm	65,64

0,46 x 1,05

*/. 3 % für Putz

Gesamtwohnfläche:

Erdgeschoßwohnung	~~127,13 qm~~
Einliegerwohnung	69,06 qm
	~~196,19 qm~~

Nutzflächenberechnung

Garage	3,125	x 5,51	= 17,22 qm
Hobby-Raum	3,69	x 4,51	= 16,65 qm
			33,87 qm
		*). 3 % für Putz	1,02 qm
			32,85 qm

aufgestellt:

Lippstadt, den 1. OKT. 70