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

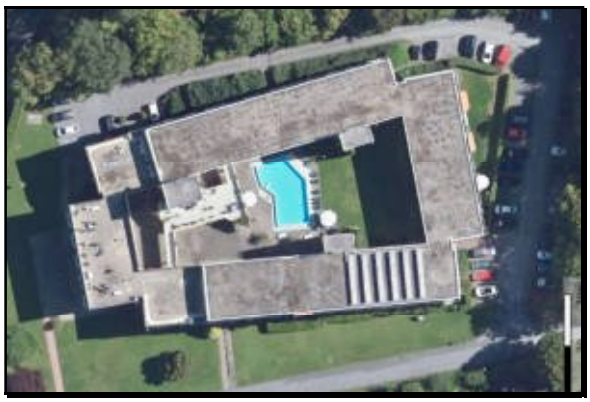
Datum: 15.07.2026
Az.: 8 K 012/25

G U T A C H T E N

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

12.241/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Wohnungseigentum für das mit einer Ferienwohnanlage (91 Apartments) mit Gewerbefläche und Nebengebäude bebaute Grundstück in 59519 Möhnesee, Fichtenweg 1

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Apartment Nr. 327/326 im 2. OG West.



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 12.06.2026 ermittelt mit rd.

82.100,- €.

Ausfertigung Nr. ___
Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 22 Seiten zuzügl. dreier 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	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung	9
2.6.1	Hausverwaltung	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Apartment 327/326	14
3.3	Nebengebäude	15
3.3.1	Abstellgebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.2.2	Verkehrswert	18
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**19**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6	**Wertermittlungsergebnisse**	**21**
7	**Verzeichnis der Anlagen**	**22**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich hierbei um eine kleine Eigentumswohnung in einer 4-geschossigen Ferienwohnanlage mit 91 Apartments, einer Gewerbefläche und einem Nebengebäude. (Baujahr 1974)
Objektadresse:	Fichtenweg 1, 59519 Möhnesee
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Möhnesee Blatt 1693
Katasterangaben:	Gemarkung Körbecke, Flur 3, Flurst. 22

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Soest Zwangsversteigerungsabteilung Nöttenstr. 28 59494 Soest Auftrag vom 07.04.2026
Eigentümer(in):	-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 07.04.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	12.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	12.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Hausmeister und der Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständige konnte das Apartment nur von außen besichtigen, da die Eigentümerin entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortbesichtigung nicht anwesend war. Ferner konnten die Ebene 1 (EG/KG) und das Atrium besichtigt werden.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug v. TIM-Online Bauakte Kreis Soest (1 analoge Akte) Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Möhnesee Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest Erkundigungen beim Internetportal der Westnetz GmbH, Dortmund Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Möhnesee Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis Soest Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaft Kreis Soest Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschaftsschutz Kreis Soest Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW Grundstücksmarktbericht 2026 für Kreis Soest Mietspiegel 2023 für Gemeinde Möhnesee

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Möhnesee, ca. 12.000 Einwohner
Ortsteil:	Körbecke (Südufer)

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)

Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 14 km; Arnsberg, ca. 16 km; Hamm, ca. 42 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 516, ca. 4 km; B 229, ca. 7 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 9 km; A 46, ca. 17 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 14 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 42 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, Naturpark Arnsberger Wald, angrenzend

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südöstlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum v. Körbecke beträgt ca. 3,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Kindergarten, ca. 3,5 km entfernt; Grundschule, ca. 4,5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 3,8 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Anmerkung:	Die ETW befindet sich in einer größeren Wohnanlage mit 91 WE.
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	leicht hängig (von Norden ansteigend)

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. Anlage 04

Möhnesee Blatt 1693, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Körbecke, Flur 3, Flurstück 22; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, gemischt; Lage: Fichtenweg 1; Größe: 7621 m²; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 120 x 64 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Norden ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr; Querstraße: Landesstraße 857; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege und Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Internetanschluss;
Anmerkung:	Eine öffentliche Gasleitung befindet sich in der Straße.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständiges Nebengebäude; nicht eingefriedet
Überbau:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
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 13.11.2025 vor.
ME-Anteile:	12.241/1.000.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum
Sondernutzungsrechte:	nicht vereinbart
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Möhnesee Blatt 1693 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 4: 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 11.06.2026 beim Planungsamt Gemeinde Möhnesee.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 03.06.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 01.06.2026. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 08.06.2026 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche SO 3 (Gastronomie/Hotel) 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 11.06.2026 beim Planungsamt Gemeinde Möhnesee.
Anmerkung:	Zur Beantwortung der Frage, ob die ETW legal und dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden darf, müsste gem. Aussage der Gemeinde Möhnesee als auch des Kreises Soest eine Nutzungsänderung vom Eigentümer gestellt werden.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt in die Wohnung hatte. Ferner wurden mit dem Hausmeister das Atrium sowie die im Untergeschoss gelegenen Räume besichtigt. 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 vorgenommen werden. Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 170 €/m²; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I; Tiefe: bis 40 m

Anmerkung:	Obwohl das Bewertungsgrundstück völlig abweichende Eigenschaften wie Größe, Nutzung und Geschossigkeit gegenüber den in der Nachbarschaft vorkommenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern aufweist, ist der ausgewiesene Bodenrichtwert gem. Nachfrage beim Gutachterausschuss zu berücksichtigen.
Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum: 1,74 % (Spanne: -3,09 - 7,57 %)
Sachwertfaktor:	Für diese Objektart ist kein Sachwertfaktor erhoben worden.
Immobilienrichtwert:	Der Immobilienrichtwert beträgt 2.100 €/m². Der objektspezif. angepasste Immobilienrichtwert beträgt 2.017 €/m².
Anmerkung:	Bei diesem Immobilienrichtwert wurden ausschließlich Kaufverträge der Apartments der Ferienwohnanlage berücksichtigt. Der Wert wurde jährlich angepasst.
Beitragssituation:	Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 19.06.2026 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Möhnesee.

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)
Das Grundstück ist mit einer Ferienwohnanlage mit 91 Apartments, einer Gewerbefläche und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ETW 327/326 befindet sich im 2. OG West (3. Ebene) und ist bewohnt. Auf dem Grundstück befinden sich div. Stellplätze im Freien, die ausschließlich zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Die Hotelnutzung einschl. Küche wurde bereits vor 2000 aufgegeben. Das Café/ Restaurant - später als Anglergeschäft genutzt - steht bereits seit ca. 2020 leer. Die Sauna und der Außenpool sind noch betriebsbereit.

2.6.1 Hausverwaltung

Apartment 327/326:	Hausgeld: 311,05 €/M. inkl. Heizkosten Erhaltungsrücklage: 73,95 €/M.
(WEG-)Hausverwaltung:	Immobilien Jablonski GmbH, Nöttenstr. 20, 59494 Soest
Anmerkung:	Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen, auf Ausführungen der Bauakte und Angaben des Hausmeisters.

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 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus , 4-geschossig, freistehend, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, Das Gebäude ist teilunterkellert.
Anmerkung:	Der nördliche Teil des mit Ebene 1 bezeichneten Geschosses besitzt etwa das Niveau der Hauptstraße. Der im Erdreich liegende, südliche Teil enthält nur die Gründung des darüber liegenden Geschosses.
Baujahr:	1974 (gem. Bauakte)
Historie:	Das Gebäude wurde als Apartment-Hotel errichtet. Wohnungs- u. Teileigentum wurde 1973 bescheinigt.
Modernisierungen:	Die Heizungsanlage wurde 1998 erneuert.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Verbrauch) liegt vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 138 kWh/(m² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert (Heizungsanlage v. 1998).
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	Sichtbeton, Faserzementplatten

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Stahlbeton
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Stahlbeton, Kalksandstein tlw. mit Faserzementplatten verkleidet
Innenwände:	Kalksandstein, Bimsvollstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	Haupteingang: verglaster Windfang mit Drehtüren; div. Nebeneingänge: einflüglige Türen; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	freistehende Treppenhäuser gepflegt
Kellertreppe:	wie Geschosstreppe
Geschoßtreppe:	Sichtbeton ohne Belag; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Stahlgeländer
Bodentreppe:	

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Holz-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden, geschosshohe Verglasungen Fensterbänke innen k. A. Fensterbänke außen k. A.
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasfüllungen; tlw. mit verglastem Seitenteil und Oberlicht

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	2 Öl-Zentralheizungen (Niedertemperaturkessel Buderus Logano GE 515; Baujahr 1998; je 260 kW); Öltank aus Stahl, 50.000 l
Warmwasserversorgung:	2 zentrale WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Lüftung-/Klimaanlage:	Lüftungsanlage (nicht mehr betriebsbereit)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	nicht vorhanden
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, überwiegend Bodenfliesen
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz), tlw. Wandfliesen
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster
Innentüren:	einfache Sperrholztüren, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Betondecke mit Warmdachaufbau
Hauptdach:	Flachdächer
Nebendächer:	Pultdächer, ca. 30 ° Dachneigung (Treppenhäuser)
Dacheindeckung:	überwiegend PVC-Abdichtung, tlw. bituminöse Schweißbahnen
Wärmedämmung:	Polystyrolplatten in unterschiedlichen Stärken

Dachentwässerung:	Gullys mit innenliegende Dachentwässerung
Schornstein:	2 außenliegende Abgasrohre aus Stahl

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

Besondere Bauteile:	ein Balkon je SE, Dachterrasse (gE)
Besondere Einrichtungen:	Solarthermie auf dem Dach (24 Module zur Beheizung des Pools); Außen-Swimmingpool, Sauna (KG) Personenaufzug (ca. 15 Personen) mit 4 Haltestellen
Unterhaltsstau:	geringfügiger Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Die alte PVC-Dachabdichtung soll an einigen Stellen undicht sein. Folgeschäden sollen dadurch noch nicht entstanden sein. Augenscheinlich konnten von außen keine wesentlichen Bauschäden festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Ebene 1 (EG):	Haupteingang mit Empfang, Aufzug, 2 Treppenhäuser, Büro, ehemaliger Spa-Bereich, ehemalige Wäscherei, ehemalige Küche, Hausmeisterwohnung, Kellerräume (je gE); ehemaliges Restaurant (TE)
Ebene 2 (1. OG):	4 Treppenhäuser, Waschküche mit Waschmaschinen, WCs, Duschen, Außen-Swimmingpool (je gE); 35 Apartments (je SE)
Ebene 3 (2. OG):	3 Treppenhäuser, Laubengänge (je gE); 31 Apartments (je SE)
Apartment 327/326:	Diele mit Kochnische, Bad, Schlafzimmer, Wohnraum, Balkon (ca. 45 m² Wf.)
Ebene 4 (3. OG):	3 Treppenhäuser, Laubengänge, Sonnendeck (je gE); 25 Apartments (je SE)
Wohn-/Nutzfläche, SE:	ca. 45 m² Wf. / 0 m² Nf.
Anmerkung:	Die kleinen Kellerräume gehören nicht zum Sondereigentum; sie können separat angemietet werden.

gE = gemeinschaftliches Eigentum
SE = Sondereigentum (Wohnungseigentum)
TE = Teileigentum (Gewerbefläche)

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Ebene 1:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Ebene 2:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Ebene 3:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Ebene 4:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Apartment 327/326

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:	Holztür, mit verglastem Seitenteil, übliches Schloss und Beschläge, Blockzarge aus Holz
Innentüren:	k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	k. A.
Sanitärinstallation:	WC, Waschbecken, Dusche

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	k. A.
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz

Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Abstellgebäude

Funktion:	Geräteraum und Lagerung von Müllbehältern
Bauart:	massive Einzelgarage (Fertigbauweise)
Baujahr:	ca. 1996
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 2,8 x 6,0 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtor aus Metallblech, Außentür, Fenster
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	k. A.
Anmerkung:	Das Nebengebäude ist Teil des gemeinschaftlichen Eigentums. Es konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	befestigte u. unbefestigte (geschottert) Stellplatzflächen, Zufahrten (Asphalt), Restaurant-Terrasse (Betonplatten)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	nicht eingefriedet; elektronisch gesteuerte Zufahrtsschranke
techn. Installationen:	einfache Elektroinstallation, Wasseranschluss
Anmerkung:	Die kompletten Außenanlagen einschl. Sonnendecks sind gemeinschaftliches Eigentum.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums 327/326 für das mit einer Ferienwohnanlage mit Gewerbefläche und Nebengebäude bebaute Grundstück in 59519 Möhnesee, Fichtenweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Möhnesee	1693	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Körbecke	3	22	7.621 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 **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **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.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich, da für das zu bewertende Grundstück keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

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 327/326** für das mit einer Ferienwohnanlage mit Gewerbefläche und Nebengebäude bebaute Grundstück in 59519 Möhnesee, Fichtenweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Möhnesee	1693	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Körbecke	3	22

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2026 mit rd.

82.100,- €

in Worten: zweiundachtzigtausendeinhundert 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. Juli 2026

_____

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilienhaus** in **Möhnesee, Fichtenweg 1**
Flur **3** Flurstücksnummer **22** Wertermittlungsstichtag: **12.06.2026**

Bodenwert						
Bewertungs-teilbereich	**Entwick-lungsstufe**	**b/a-Zustand**	**rel. BW [€/m²]**	**Fläche [m²]**	**Anteil**	**Bodenwert [€]**
SE 327/326	baureifes Land	frei	170,00	7.621,00	12.241/ 1.000.000	15.859,00
		Summe:		7.621,00		15.859,00

Objektdaten						
Bewertungs-teibereich	**Gebäudebezeichnung / Nutzung**	**BGF [m²]**	**WF/NF [m²]**	**Baujahr**	**GND [Jahre]**	**RND [Jahre]**
SE 327/326	Ferienwohnanlage mit Gewerbefläche	----	45,00	1974	80	28

Wesentliche Daten				
Bewertungs-teilbereich	**Jahresrohertrag RoE [€]**	**BWK [% des RoE]**	**Liegenschafts-zinssatz [%]**	**Sachwert-faktor**
SE 327/326	3.780,00	30,76	1,60	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	352,42 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-99,89 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.824,44 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**21,72**
Verkehrswert/Reinertrag:	**31,37**

Ergebnisse	
Ertragswert:	64.400,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	86.300,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**82.100,00 €**
Wertermittlungsstichtag	12.06.2026

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 : 1.000 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 Südwesten (Westflügel)



Ansicht von Nordwesten (Nordflügel)

...



Teilansicht von Norden (Ladenlokal)



Teilansicht von Nordosten (Ostflügel, Haupteingang)

...



Teilansicht von Nordosten (Ostflügel)



Ansicht von Südosten (Südflügel)

...



Teilansicht von Südwesten (Atrium)



Ansicht von Westen (Außen-Swimmingpool, Atrium)

...



Teilansicht von Nordosten (Atrium)



Teilansicht von Süden (Atrium)

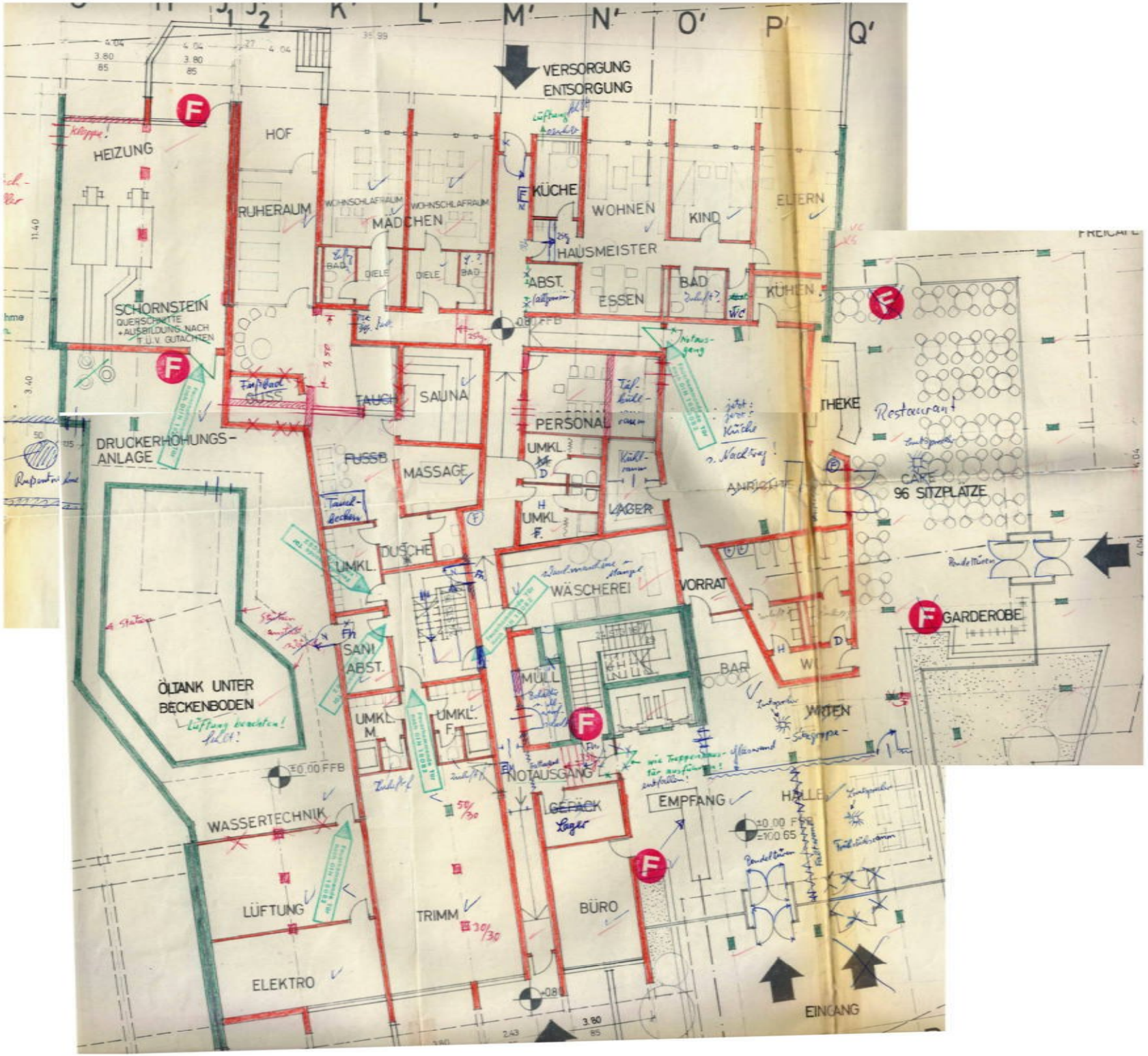
...

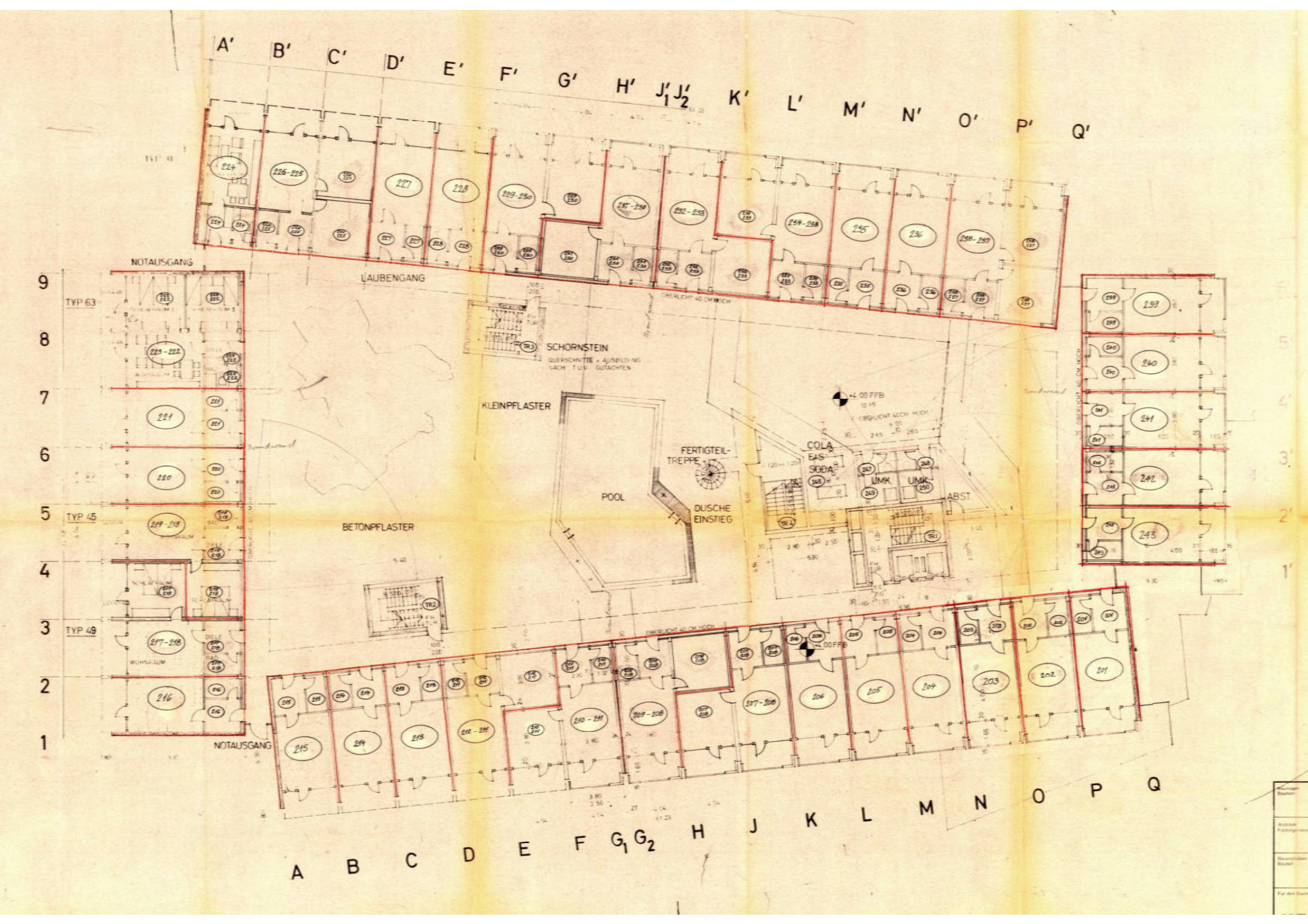


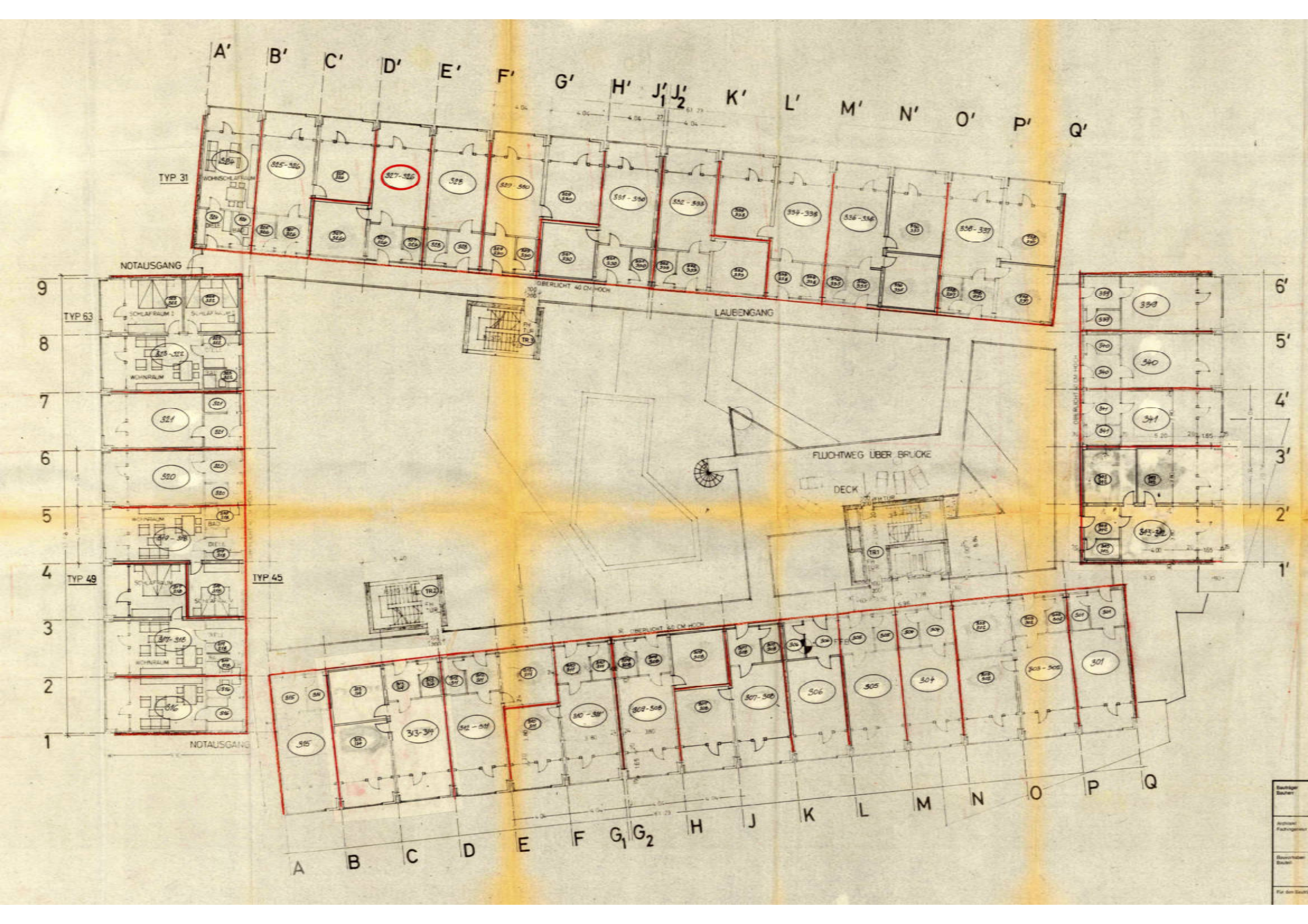
Blick in Richtung Osten (Stellplatzanlage, Nebengebäude)

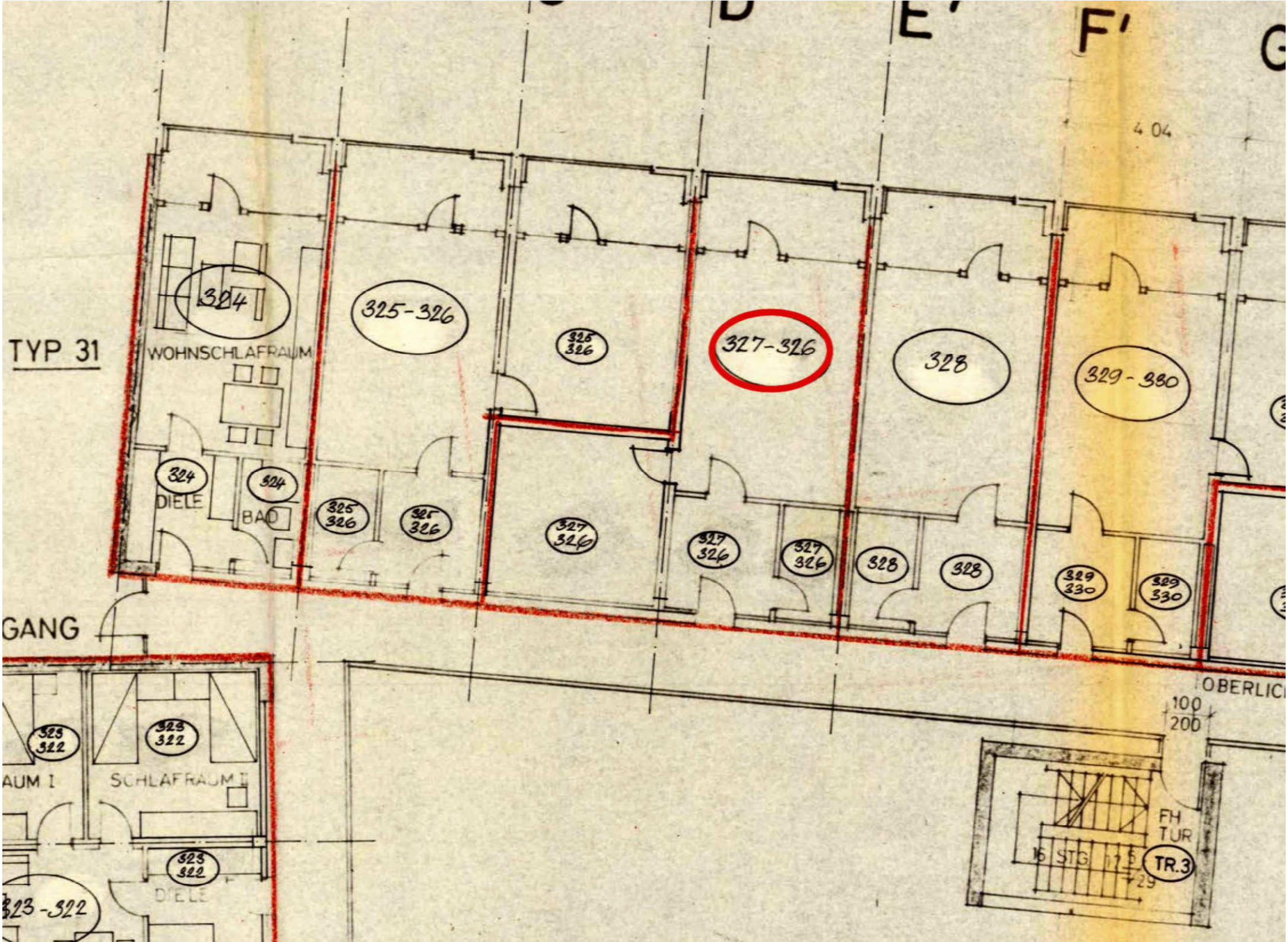


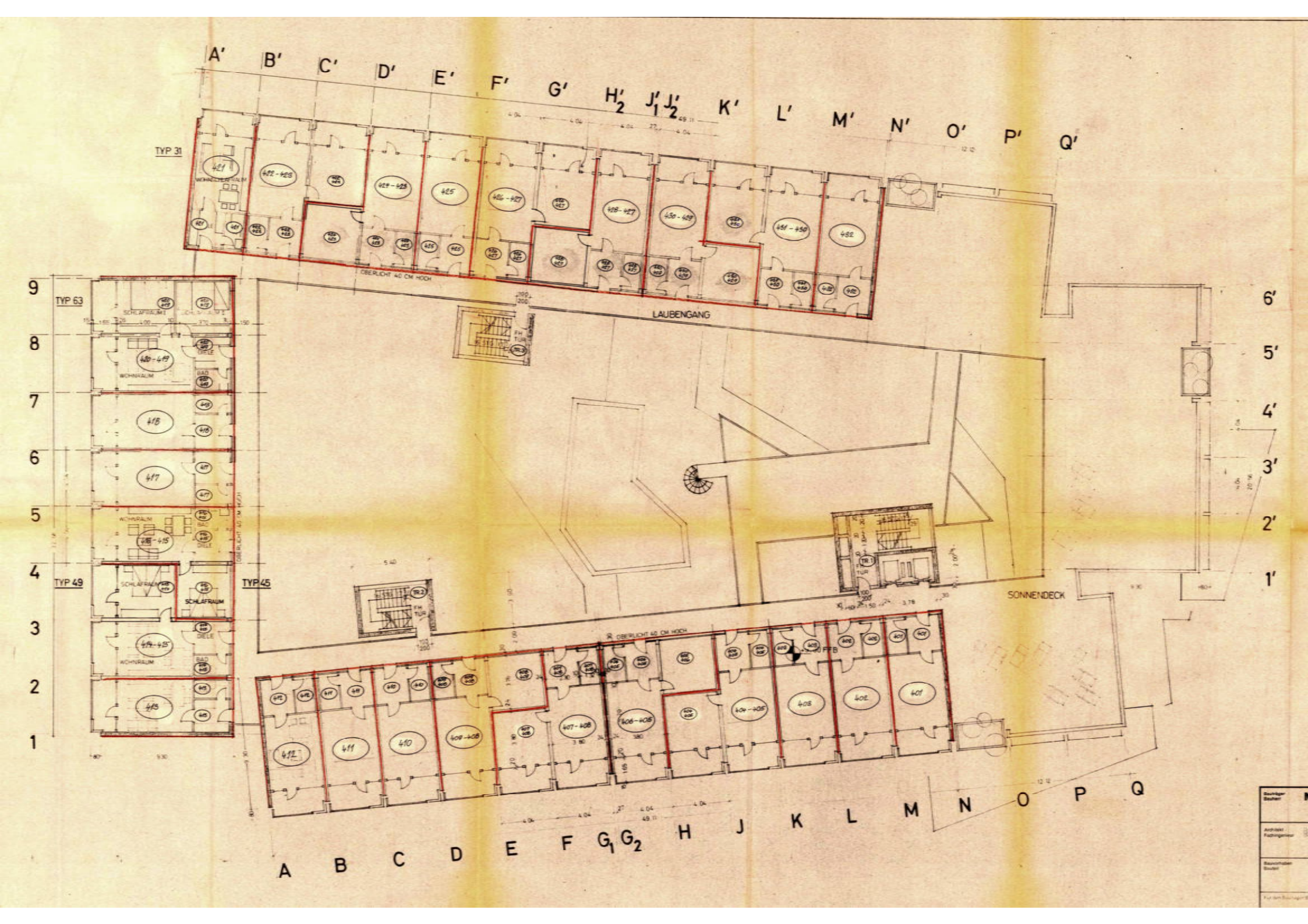
Blick in Richtung Süden (Zufahrtsstraße)

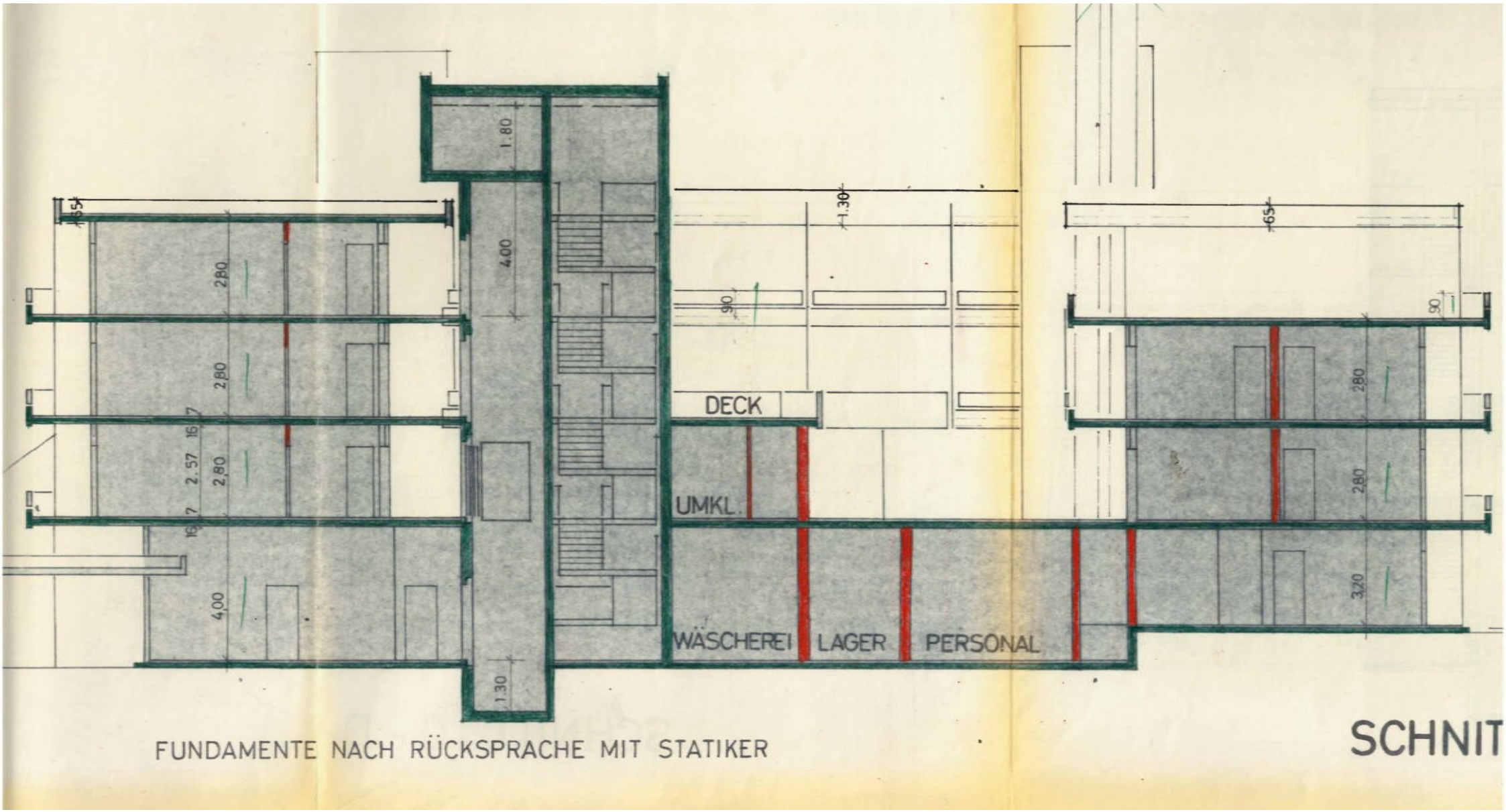

VERSORGUNG
ENTSORGUNG
HEIZUNG
HOF
RUHERAUM
WOHNSCHLAFRAUM
MÄDCHEN
WOHNSCHLAFRAUM
KÜCHE
WOHNEN
KIND
ELTERN
HAUSMEISTER
ABST.
ESSEN
BAD
KÜHEN
SCHORNSTEIN
QUERSCHNITTE
+AUSBILDUNG NACH
T.Ü.V. GUTACHTEN
TAUCH
SAUNA
PERSONAL
DRUCKERHÖHUNGS-
ANLAGE
FUSSB
MASSAGE
UMKL.
LAGER
DUSCHE
WÄSCHEREI
VORRAT
THEKE
Restaurant
CAFE
96 SITZPLÄTZE
GARDEROBE
SANI
ABST.
ÖLTANK UNTER
BECKENBODEN
MÜLL
BAR
UMKL.
M
UMKL.
F.
NOTAUSGANG
EMPFANG
HALLE
WASSERTECHNIK
LÜFTUNG
TRIMM
BÜRO
ELEKTRO
EINGANG


A' B' C' D' E' F' G' H' J'1 J'2 K' L' M' N' O' P' Q'
NOTAUSGANG
LAUBENGANG
TYP 63
TYP 45
TYP 49
SCHORNSTEIN
KLEINPFLASTER
BETONPFLASTER
POOL
FERTIGTEIL-TREPPE
DUSCHE EINSTIEG
COLA
EIS
SODA
UMK
UMK
ABST
NOTAUSGANG
9 8 7 6 5 4 3 2 1
A B C D E F G1 G2 H J K L M N O P Q


A' B' C' D' E' F' G' H' J'1 J'2 K' L' M' N' O' P' Q'
TYP 31
WOHNSCHLAFRAUM
NOTAUSGANG
TYP 63
TYP 49
TYP 45
LAUBENGANG
FLUCHTWEG ÜBER BRÜCKE
DECK
NOTAUSGANG
A B C D E F G1 G2 H J K L M N O P Q
9 8 7 6 5 4 3 2 1
6' 5' 4' 3' 2' 1'


TYP 31
WOHNSCHLAFRAUM
324
325-326
327-326
328
329-330
DIELE
BAD
GANG
SCHLAFRAUM II
DIELE
FH
TUR
STG
TR.3
OBERLICH


A' B' C' D' E' F' G' H'2 J'1 J'2 K' L' M' N' O' P' Q'
TYP 31
LAUBENGANG
TYP 63
TYP 49
TYP 45
SONNENDECK
A B C D E F G1 G2 H J K L M N O P Q
1 2 3 4 5 6 7 8 9
1' 2' 3' 4' 5' 6'



FUNDAMENTE NACH RÜCKSPRACHE MIT STATIKER

SCHNIT

ungültig

Appartementhotel Möhnesee I

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283

Ebene IV

Wohnungstyp 31

Wohnschlafraum	5,2o x 3,8o	=	19,76
Diele + Küche	2,3o x 2,5o	=	5,75
Bad	1,32 x 2,5o	=	3,3o
			28,81 x o,97 = 27,95
Balkon 1/2 x 3,8o x 1,65 =			3,14
			31,o9 qm

Wohnungstyp 45

Wohnschlafraume	5,2o x 3,8o	=	19,76
Diele + Küche	2,3o x 2,5o	=	5,75
Bad	1,32 x 2,5o	=	3,3o
Schlafraum	3,76 x 3,8o	=	14,29
			43,1o x o,97 = 41,81
Balkon 1/2 x 3,8o x 1,65 =			3,14
			44,95 qm

Wohnungstyp 49

Wohnschlafraum	5,2o x 3,8o	=	19,76
Diele + Küche	2,3o x 2,5o	=	5,75
Bad	1,32 x 2,5o	=	3,3o
Schlafraum	3,8o x 3,8o	=	14,44
	43,25 x o,97	=	41,95

Balkon

2 x 1/2 x 3,8o x 1,65 = 6,27

48,22

======

KNICKENBERG & PARTNER
ARCHITEKTEN - PLANER
BELECKE U. SOEST

Wohnungstyp 63

Wohnschlafraum	5,2o x 3,8o	=	19,76
Diele	2,3o x 2,5o	=	5,75
Bad	1,32 x 2,5o	=	3,3o
Schlafr.I	4,oo x 3,8o	=	15,2o
Schlafr. II	3,7o x 3,8o	=	14,o6
			58,o7 x o,97 = 56,33
Balkon 2 x 1/2 x 3,8o x 1,65			6,27
			62,6o

Endsummen der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Wohnflächen

A) Appartements	=	3.668,85 qm
B) Hausmeister		87,4o qm
C) Mädchenzimmer I + II	=	56,o9 qm
		3.812,34 qm

Nutzflächen

D) Betriebsräume	=	5o4,43 qm
E) Freizeitteil	=	238,17 qm
F) Technikraume	=	361,41 qm
		1.1o4,o1 qm

Verkehrsflächen I - IV = 7o6,18 qm

Soest, den 19.4.1973

MÖHNE-LIPPE WOHNBAU GmbH
477 Soest, Rathausstraße 19
Telefon (02921)-41 75

KNICKENBERG & PARTNER
ARCHITEKTEN - PLANER
BELECKE U. SOEST

Kn/5.73