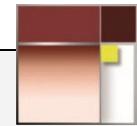


Verkehrswertgutachten Internetversion

vom 10.06.2025 Aktenzeichen intern WG 2504



Dipl. - Ing. Architekt Ernst - Joachim Friedrich

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Konradswüste 15 in 42289 Wuppertal . kontakt@architekt-e-j-friedrich.de

fon 0202/262 36 50 . mobil 0171 / 19 23 999

Mitglied der Architektenkammer NW seit 1984 M.-Nr.: 18700 und im

Bundesverband Freier Sachverständiger e. V. M.-Nr.: 1490/6365



Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion ist die Zusammenfassung des Gutachtens ohne Nennung von Namen und ohne Anlagen (wie z. B. Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.). Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden. Unter www.zvg.nrw.de und dem Link <https://www.geoportal.nrw.de> können kostenlos Karten und Stadtpläne eingesehen werden.



zur Bewertung des

Einfamilienhauses Baujahr 1972 mit ca. 145 m² Wohnfläche, Garage und 3 Stellplätzen auf einem 404 m² großen Grundstück

verbunden mit dem Grundstück

Nagelsbüchel 63

in

51688 Wipperfürth

Auftraggeber : Amtsgericht Wipperfürth

Aktenzeichen extern : **11 K 3/25**

Verkehrswert unbelastet : **186.000 €**

Wertermittlungsstichtag : 13.05.2025

Qualitätsstichtag : 13.05.2025

Seite 1 von 15

1.1 Angaben zum Auftrag

| | |
|-----------------------------|---|
| Zweck | : Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB für eine Zwangsversteigerung wegen Aufhebung der Gemeinschaft |
| Auftraggeber | : Amtsgericht Wipperfürth |
| Auftrag vom | : 10.03.2025 |
| Beschluss vom | : 07.02.2025 |
| Zwangsverwaltung | : ist nicht angeordnet |
| Beteiligte | : siehe Gutachten |
| 1. Ortstermin anberaumt | : 15.04.2025 |
| 1. Ortstermin stattgefunden | : nicht stattgefunden, nur der Bevollmächtigte des Antragstellers und der Sachverständige anwesend |
| 2. Ortstermin anberaumt | : 13.05.2025 |
| 2. Ortstermin stattgefunden | : 13.05.2025 |
| Teilnehmer | : siehe Gutachten |
| Umfang der Besichtigung | : komplett |
| Zugang | : siehe Gutachten |

1.5 Kurzbeschreibung

Beschreibung der Lage

Das Grundstück liegt süd-östlich ca. 2 km Luftlinie vom Zentrum Wipperfürth entfernt in einer kleinen separaten Siedlung außerhalb Wipperfürths. In der Siedlung befinden sich überwiegend 1-2 geschossige Wohnhäuser mit Satteldach und 1 -2 Wohnungen aus der Zeit ab 1950 in offener Bebauung umgeben von Feldern, Wiesen und Wald. Die Straße ist ausgebaut, es gibt Wasser, Strom und einen Schmutzwasserkanal. Vermutlich wird das Regenwasser in den südlich gelgenen Gaulbach eingeleitet, Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktur befinden sich in der nahe gelegenen Stadt.

Beschreibung des Gesamtobjektes

Teilbereich I : Wohngebäude, Wintergarten, Garage, Stellplätze

In dem 1972 errichteten Wohnhaus befindet sich eine Wohnung. Der Eingang befindet sich in einem eingeschossigen Windfang. Ich gehe davon aus, das der Windfang im Baujahr des Wohnhauses mit erstellt wurde, denn ein nachträglicher Anbau wäre vermutlich wegen der fehlenden Abstandsfläche nicht genehmigt worden. Das Gebäude hat ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss und einen Speicher, der zwar eingeschränkt (Standhöhe unter dem First maximal 170 cm) genutzt, aber nur zur Hälfte ausgebaut wurde. Wärmedämmung soll sowohl im Dach wie auch auf den Außenwänden fehlen. Einen Energieausweis gibt es nicht. Wände und Decken sind massiv. im Erdgeschoss und vermutlich auch im Dachgeschoss wurden die Außenwände nicht verputzt, sondern mit Gipskarton bekleidet. Vermutlich ohne Dämmung. Das Satteldach hat eine Neigung von ca. 35° und ist mit Betondachsteinen eingedeckt worden. Das Dach des Windfangs ist ein leicht geneigtes Flachdach, vermutlich aus Holz und mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet.

Das Haus ist vermutlich an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, Waschbecken, Toilette und teilweise die Armaturen im Duschbad und im Bad wurden vermutlich einmal ausgetauscht. Die Zentralheizung mit Heizkörpern mit Thermostatventilen, im Duschbad fehlt das Ventil, ist eine Ölheizung vermutlich aus dem Jahr 2004 mit 3 Kunststofföltanks. Die Elektrik ist vermutlich aus dem Baujahr, jedoch mit einem neuen Zählerkasten im Dachgeschoss. Im DG vermutlich deshalb, weil anfangs der Stromhausanschluss über Freileitungen ins Dachgeschoss eingeführt worden ist. Im Zuge der Verlegung des Hausanschlusses in das UG, wurde vermutlich der Zählerkasten auch erneuert.

Die Dachanschlüsse am Schornstein sind nach Aussage der Nutzer undicht. Bei starkem Regen läuft im Kinderzimmer 2 Wasser an der Wand und an der Dachschrägen herunter. Das Dachflächenfenster im Bad ist auch undicht. Das Untergeschoss scheint keine Undichtigkeiten zu haben, allerdings besteht eine Undichtigkeit am Kellerfenster neben dem Treppenaufgang und im Treppenbereich des Wintergartens, so dass der Keller zeitweise unter Wasser steht. Die Wände im großen Kellerraum sind nicht verputzt, was bei einem Keller auch nicht zwingend erforderlich ist. Allerdings ist der Abstellraum 2 mit Holz ausgekleidet. Hier könnte sich hinter dem Holz Schimmel gebildet haben. Die Bekleidungen sollten entfernt werden. Der Keller bzw. das Untergeschoss ist vollgestellt und muss aufgeräumt bzw. entrümpelt werden.

Am Westgiebel sind große Flächen des Putzes abgefallen. Hier hatte der Putz vermutlich Risse bekommen und da es die Westseite ist waren diese starkem Schlagregen ausgesetzt, der den Putz hinterfeuchtet hat, was im Winter zu Frostaufrüchen geführt hat. Der Windfang ist innen an der Decke unbekleidet.

Wintergarten

Der Wintergarten wurde 2007 ohne Baugenehmigung angebaut und besteht vermutlich aus einer weißen Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung. An einer Seite befindet sich der Ausgang zum Garten bzw. zum Sitzplatz. An der anderen Seite eine steile noch im Rohbau befindliche Treppe zum Keller. Die Bodenplatte ruht auf erhöhten Fundamenten, da das Gelände an der Rückseite des Gebäudes tiefer beginnt als an der Vorderseite und dann ein Gefälle vom Haus weg hat.

Garage

Die massive Bodenplatte und die massiven verputzen Wände werden nach oben offen von einem Satteldach mit ca. 20° Dachneigung überdeckt, das wie das Hauptgebäude mit Betondachsteinen eingedeckt ist. Schäden konnte ich keine feststellen. Das Garagentor ist normal groß ca. 230 cm breit und 200 cm hoch. an der Rückseite befindet sich eine Türöffnung zur Terrasse, die durch einen Rollladen geschlossen wird. Auch die Garage muss entrümpelt werden, insbesondere steht ein fahruntüchtiges Auto in der Garage.

Beschreibung der Einheit/en im Hofkomplex

Teilbereich 1 : Wohnen

Der Windfang ist ein großzügiger Eingangsbereich, von dem eine Treppe offen in den Keller und eine Treppe offen zum Dachgeschoss führt. Eine Diele ist mit einer großzügigen doppelflügeligen Holztüre mit Glasfeldern vom Windfang getrennt. Von der Diele erreicht man separat das Duschbad, das Wohnzimmer und die Küche. Die Küche ist mit ca. 16 m² und das Wohnzimmer mit ca. 37 m² für das Baujahr sehr groß, so dass in der Küche auch ein Essplatz vorhanden ist. Alle Fenster im EG und DG haben Rollladen. Vom Wohnzimmer gelangte man früher direkt in den Garten, jetzt in den relativ großen Wintergarten. Von diesem geht eine Türe zur Terrasse und von dort in den Garten bzw. von dort kann man auch in die Garage gehen, die vermutlich auch als Abstellraum für Garten Geräte genutzt wurde. Die Ausrichtung nach Süden ist optimal.

Im Wintergarten steht ein offner Kamin, der allerdings den Rauch und die Abgase nur über ein unzulässiges Rauchrohr waagerecht nach außen führt. Da ein fachgerechter Schornstein an dieser Stelle kaum zu realisieren ist, werde ich für diesen Ofen nur einen sehr geringen Wert ansetzen. Die Grundrißaufteilung ist nicht zu beanstanden, es gibt keine Durchgangszimmer, auch nicht im Dachgeschoss und die Schlafzimmer sind alle größer als üblich in diesem Baujahr.

Die Fenster sind vermutlich die erste Generation von Isolierverglasung in Kunststoffrahmen mit Dreh-Kipp-Beschlag. Die Innentüren sind vermutlich vor ca. 20 Jahren gegen neue Systemtüren ausgetauscht worden. Alle Böden im UG und EG sowie das Bad im DG sind gefliest. Die Böden der 3 Schlafzimmer im DG sind mit Teppich ausgelegt und der Flur mit Laminat. Die Wände im DG sind alle mit Tapeten bekleidet, das Wohnzimmer mit Raufaser und stellenweise mit Riemchen. Die Küche ist tapeziert, in der Diele ist entweder Raufaser oder glatter Putz. Im Windfang fehlt die Tapete bzw. wurde die alte Tapete stellenweise entfernt, das macht einen unfertigen Eindruck. Die Decken sind im Windfang ist unbekleidet, in Diele und Küche mit Holz bekleidet, in allen anderen Räumen verputzt und mit Tapete bekleidet.

Teilbereich 2 : Wintergarten

An einer Seite befindet sich der Ausgang zum Garten bzw. zum Sitzplatz. An der anderen Seite eine relativ steile Treppe zum Untergeschoss. Der Boden ist gefliest. Die Treppe ist noch im Rohbauzustand.

Der Sonnenschutz über dem Dach lässt sich nicht mehr ausfahren, daher wird es im Wintergarten sehr warm. Im Übrigen konnte ich keine Schäden am Wintergarten feststellen. Allerdings gibt es ein Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen der fehlenden Baugenehmigung, die auch nicht erteilt werden wird, da die Abstandsflächen zur Hausnummer 61 nicht eingehalten wird. Ich vermute, dass das Bauamt hier nicht tätig wird, solange der Nachbar nicht dagegen klagt. Allerdings könnte der Nachbar die Kürzung des Wintergartens verlangen. Ob dies technisch möglich ist, weiß ich nicht, ich gehe aber davon aus.

Teilbereich 3 : Garage

In der Garage ist Platz für ein Auto. Die Garagengrundfläche ist nicht rechteckig, daher gibt es rechts des Tores einen größeren Bereich, in dem weitere Fahrzeuge wie Motorräder untergebracht werden können. Eine Garage hat die Baugenehmigung nur zur Unterbringung von Fahrzeugen und deren Zubehör erhalten, faktisch wird sie auch als Abstellraum für Gartengeräte und anderes genutzt. Schäden konnte ich nicht feststellen.

Teilbereich 4 : Stellplätze

Auf den Stellplätzen vor der Garage und dem Wohnhaus ist Platz für 3 Autos. Die Stellplätze sind mit einem Betonverbundpflaster befestigt.

Außenanlagen

Der Garten ist durch Gras und Sträucher verwildert, relativ klein und nach Süden spitz zulaufend und abfallend. Die Umfriedung ist sanierungsbedürftig und teilweise nicht mehr vorhanden. Die Terrasse ist nicht befestigt, hier liegt nur ein Kunststoffrasen.

Fazit

Dadurch dass man beim Gang zum Windfang als erstes die Putzschäden am Giebel und die Schäden an der Eingangstreppe sieht, beim Eintreten in den Windfang die unbekleidete Decke und im Kellertreppenabgang die unsauberer und unter Umständen durchfeuchten Kellerwände bemerkt, des Weiteren die schmutzigen Kellerwände und Decken im UG, den Rohbau der Kellertreppe im Wintergarten, die nicht vorhandene Terrasse neben dem Wintergarten, der verwilderte Garten und von den verschiedenen undichten Stellen hört, aber vor allen wegen des vollgestellten Kellers und der vollgestellten Garage sowie der geringen Ordnung und verschiedener kleinerer Mängel wie das fehlende Thermostatventil im Duschbad und der fehlenden Duschabtrennung im DG-Bad bekommt man als erstes den Eindruck, dass das Haus einen geringen Wert hat, aber dem stehen großflächige und schadensfreie Wohnräume im EG und DG, die ordentliche Küche und auch der Wintergarten entgegen.

1.6 Restnutzungsdauer

| Restnutzungsdauer (RND) ab | | 2025 | | | | | |
|--|--------------|----------------------|----------------|-----------------|-----|----------|------------------|
| | | ange-setztes Baujahr | Kern-Sanierung | relatives Alter | GND | mod. RND | fiktives Baujahr |
| 1 | Wohnhaus | 1972 | 1972 | 66% | 80 | 31 | 1976 |
| 2 | Wintergarten | 2007 | 2007 | 30% | 60 | 42 | 2007 |
| 3 | Garage | 1972 | 1972 | 88% | 60 | 11 | 1976 |
| 4 | Stellplätze | 1972 | 2000 | 133% | 40 | 15 | 2000 |
| (alle Angaben geschätzt) | | | | | | | |
| GND = Gesamtnutzungsdauer, mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer | | | | | | | |

1.7 Angaben aus dem Grundbuchblatt

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------|------------|------------|
| Amtsgericht | Wipperfürth | | |
| Grundbuch von | Klüppelberg | Stand: | 13.02.2025 |
| Blatt | 132A | Überprüft: | 13.02.2025 |
| laufende Nr. im Bestandsverzeichnis | # 1 | | |
| Gemarkung | Klüppelberg | | |
| Flur | 49 | | |
| Flurstück | 1393 | | |
| Nutzung | Gebäude + Freifläche | | |
| Größe in m ² | 404 | | |
| Summe in m ² | 404 | | |

Bestandsverzeichnis : siehe Grundbuchblatt
Wertrelevante Eintragung : keine

Abteilung I : siehe Grundbuchblatt
Wertrelevante Eintragung : keine

Abteilung II : siehe Lasten und Beschränkungen 1.8

Abteilung III : siehe Grundbuchblatt
Wertrelevante Eintragung : keine

1.8 Lasten und Beschränkungen, die in Abteilung II eingetragen sind

Dienstbarkeiten

sind privatrechtliche Belastungen, durch die eine Duldung oder Unterlassung einer Nutzung geregelt wird. Z. B. Wohn-, Nutzungs-, Nießbrauch-, Erbbaurecht, etc. und auch Wohnungsbindung.

Wertrelevante Belastung : keine

Reallasten

sind privatrechtliche Belastungen, mit dem Recht aus einem Grundstück wiederkehrende Geld-, Sach- oder Dienstleistungen zu verlangen.

Wertrelevante Belastung : keine

Erbbaurechte

sind privatrechtliche Belastungen, durch die ein Recht geregelt wird, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben.

Wertrelevante Belastung : keine

Vorkaufsrechte

sind Erwerbsrechte, welche den Wert nicht beeinflussen.

Hinweise

keine

1.9 Werteinflüsse

Eintragungen in Abteilung II auf anderen Grundstücken

zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks oder fehlende Sicherungen auf Fremdgrundstücken

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Betroffenes Grundstück als herrschendes Grundstück:

Dienstbarkeit : Zu Gunsten des o. g. Flurstücks ist keine Dienstbarkeit bekannt aber zur vorhandenen Regenwasserentwässerung ggf. erforderlich.

Belastungen, die sich aus öffentlich rechtlichen Verpflichtungen ergeben und nicht im Grundbuch eingetragen sind

Baulasten

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Wohnungsbindung

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Denkmalschutz

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Altlasten und Kriegsschadensgebiet

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Altlasten : Auf dem o. g. Flurstück besteht laut Altlastenkataster kein belegter Verdacht auf Altlasten.

kein Verdacht : Die ausgewerteten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ergaben keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Boden- oder Bauteilbelastungen.

Kriegsschadensgebiet : Das Grundstück liegt vermutlich nicht in einem Kriegsschadens- bzw. Bombenabwurfgebiet.

Erläuterungen : Ich gehe davon aus, dass das Grundstück in keinem Kriegsschadensgebiet liegt. Trotzdem müssen bei geplanten Erdbau- oder Abrissarbeiten beim entsprechenden Amt Erkundigungen eingeholt werden.

Erläuterungen : Mir ist es nicht möglich,, eine abschließende Einschätzung vorzunehmen. Auf Grund der Informationen und der Situation vor Ort vermute ich, dass mit keinen Wert beeinflussenden Schäden zu rechnen ist.

Privatrechtliche Beschränkungen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind

Altrechtliche Belastungen

Hierunter fallen z. B. besondere Mietverhältnisse, Überbaurente, altrechtliches Wegerecht, etc.

Altrechtliche Belastungen : Ich gehe ungeprüft davon aus, dass es keine altrechtlichen Belastungen gibt, die das Grundstück betreffen.

Bergbaugebiet

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Bergbau : Ich gehe ungeprüft davon aus, dass das Grundstück in keinem Bergbaugebiet liegt.

Die Belastung wird nicht als Wert beeinflussend angesetzt.

Die Belastung wird als Wert beeinflussend angesetzt. Siehe 11.0

Bewertung : Mir ist es nicht möglich, eine abschließende Einschätzung vorzunehmen. Auf Grund der Informationen und der Situation vor Ort vermute ich, dass mit keinen Wert beeinflussenden Belastungen oder Schäden zu rechnen ist.

1.10. Zusammenfassung und Gesamteindruck

Angaben zum Gesamtobjekt

| | | | | |
|--|--------|--|--|--|
| Teilbereich : | 1 | | | |
| Anzahl der Gebäude : | 1 | | | |
| Vollgeschosse : | 2 | | | |
| Nutzung : | Wohnen | | | |
| Anzahl der Einheiten : | 1 | | | |
| Wohn-/Nutzfläche in m ² ca. : | 145 | | | |
| Anzahl der Stellplätze : | 3 | | | |
| Anzahl der Garagen : | 1 | | | |
| Anzahl der Tiefgaragenstellpl. : | 0 | | | |

Angaben zur Einheit

| Teilbereich : | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|----------|---------------|--------|-------------|
| Nutzung und Bezeichnung : | Wohnhaus | Winter-garten | Garage | Stellplätze |
| Wohn-/Nutzfläche in m ² ca. : | 131 | 14 | 0 | 0 |
| Stück Haus/Wohnung : | 0 | 0 | 1 | 3 |
| BGF in m ² ca. : | 260 | 20 | 25 | 38 |
| Stück Garage/Stellplatz | 0 | 0 | 1 | 3 |

Angaben zum Baurecht

- : § 5 BauGB (Flächennutzungsplan)
 : Satzung vom 04.12.1980 über die Festsetzung
 der Grenzen des Siedlungsgebietes
 Nagelsbüchel
 : § 34 BauGB (Umgebende Bebauung)

Hinweise zur Lage

Soziale Lage normal und nicht auffällig, Umgebung gut, Verkehrsanbindung und Infrastruktur weniger gut

Hinweise zum Grundstück

: vernachlässigter Eindruck

Ich habe keine Besonderheiten bzgl. der öffentlichen und privaten Erschließung, keine Immissionen und Störeinflüsse beim Ortstermin festgestellt. Zustand, Form und Ausnutzung des Grundstücks bewerte ich als mäßig.

Hinweise zum Gesamtobjekt

: vernachlässigter Eindruck im Außenbereich
 und im Windfang und Keller, ansonsten
 normal gepflegt

Die Aufteilung, Funktionalität, Nutzungsmöglichkeiten bewerte ich für die Lage und das Alter als normal, die Ausstattung und Modernisierung als mäßig, den Zustand als normal bis mäßig, die Himmelsrichtung und den Ausblick als gut, Störeinflüsse wurden nicht festgestellt .

Hinweise zur/den Einheit en : normal, teilweise weniger gepflegter

Die Aufteilung, Funktionalität, Nutzungsmöglichkeiten bewerte ich für die Lage und das Alter als gut, die Ausstattung und Modernisierung als durchschnittlich bis mäßig, den Zustand als normal bis mäßig, die Himmelsrichtung und den Ausblick als gut, Störeinflüsse wurden nicht festgestellt .

Beurteilung bezügl. Vermietung : gut, nach Sanierung und in aufgeräumtem Zustand

Beurteilung bezüglich Verkauf : durchschnittlich, nach Sanierung und in aufgeräumtem Zustand

Bodenwerte

| | | |
|--|---|----------|
| Teilbereiche | : | 1 |
| Bodenrichtwertkarte €/m ² | : | 120 € |
| modifizierter BRW eb-frei €/m ² | : | 142 € |
| Individualfaktoren | : | 0 € |
| Bodenwert erschl.-beitragsfrei | : | 57.205 € |
| Summe | : | 57.205 € |

Vergleichswerte inkl. Bodenwert

Eine Vergleichswertberechnung : entfällt

Ertragswerte inkl. Bodenwert

Eine Ertragswertberechnung : entfällt

Sachwerte 2010 inkl. Bodenwert gem. WertR12

| Teilbereiche | : | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|-----|-------------------------------|---------------|---------------------------------------|-----------------|
| | | Wohnhaus | Winter-garten | Garage | Stellplätze |
| Typ NHK 2010 | : | 1.11 | 0 | 14.1 | 0 |
| NHK Typenbeschreibung | | EFH unterkellert mit DG | 0 | Garage besondere Ausführun g | eigene Daten |
| Faktor für freistehende Zweifamilienh. | : | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| NHK's inkl. Mwst | 19% | | | | |
| NHK modifiziert (Kostenkennwert) €/m ² | : | 794 € | 2.500 € | 593 € | 150 € |
| NHK nach Korrekturfaktor €/m ² | : | 794 € | 2.500 € | 593 € | 150 € |

| | | | | | | |
|--|--------|---|-----------|----------|---------|----------|
| Bundesindex zum Stichtag | I/2025 | : | 187,2 | 100,0 | 187,2 | 187,2 |
| Bundesindex | 2010 | : | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Index auf 2010 = 100 umgerech. | | : | 187,2 | 100,0 | 187,2 | 187,2 |
| Objektbezogene NHK €/m ² z. Stichtag | | : | 1.487 € | 2.500 € | 1.110 € | 281 € |
| baulicher Sachwert | | | 150.365 € | 35.000 € | 5.038 € | 10.670 € |
| Sicherheitsabschlag | | | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Bauwert nach Sicherheitsabschlag | | | 150.365 € | 35.000 € | 5.038 € | 10.670 € |
| | | | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Sachwert inkl. Bodenwert nicht marktangepasst | | : | 193.727 € | 38.336 € | 9.208 € | 17.008 € |

Zusammenfassung

| | | |
|-------|---|-----------|
| Summe | : | 258.278 € |
|-------|---|-----------|

Verkehrswerte

| Teilbereiche | : | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|-----------|---------------|-----------|-------------|
| | | Wohnhaus | Winter-garten | Garage | Stellplätze |
| Flurstück | : | 1393 | 1393 | 1393 | 1393 |
| <u>Verkehrswert marktangepasst</u> | : | 184.041 € | 36.419 € | 9.208 € | 17.008 € |
| Wohnfläche | : | 131 | 14 | 0 | 0 |
| Stellplatz/Garage | : | 0 | 0 | 1 | 3 |
| Verkehrswert pro m ² WFL o. NFL | : | 1.405 € | 2.601 € | 9.208 € | 5.669 € |
| Kontrolle gemäß GMBericht €/m ² | : | 1.820 € | 1.820 € | 9.400 € | 4.700 € |
| Rohertragsfaktor EWert/Rohertrag | : | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kontrolle gemäß GMBericht Faktor | : | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| <u>Werteinflüsse gemäß 10.0</u> | : | -52.202 € | -6.821 € | -960 € | -1.350 € |
| <u>Verkehrswert unbelastet</u> | : | 131.839 € | 29.598 € | 8.247 € | 15.658 € |
| <u>gerundet</u> | : | 132.000 € | 30.000 € | 8.000 € | 16.000 € |
| <u>Belastungen gemäß 11.0</u> | : | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Abteilung II lfd. Nr. | : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <u>Verkehrswert belastet</u> | : | 132.000 € | 30.000 € | 8.000 € | 16.000 € |
| Summe Verkehrswert unbelastet | : | | | 186.000 € | |

3.1 Gebäudedaten

Energieausweis

Liegt nicht vor

Dennoch gehe ich davon aus, dass dies nicht Wert beeinflussend ist, da Interessenten Ihre Kaufentscheidung üblicher Weise noch nicht von der Bewertung durch einen Energieausweis abhängig machen.