

# 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](http://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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage und 3 Stellplätzen auf einem 404 m<sup>2</sup> großen Grundstück

verbunden mit dem Grundstück

Nagelsbüchel 63

in

51688 Wipperfürth

Auftraggeber : Amtsgericht Wipperfürth  
**Aktenzeichen extern** : **11 K 3/25**  
**Verkehrswert unbelastet** : **186.000 €**  
Wertermittlungstichtag : 13.05.2025  
Qualitätstichtag : 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, dass 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 Frostaufbrüchen 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 verputzten 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 Rollläden. 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 offener Kamin, der allerdings den Rauch und die Abgase nur über ein unzulässiges Rauchrohr waagrecht 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 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 unbedeckte Decke und im Kellertreppenabgang die unsauberen und unter Umständen durchfeuchteten 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 Duschtrennung 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- Sanie- rung	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 <sup>2</sup>	404		
Summe in m <sup>2</sup>	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.

Bergbauggebiet

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Bergbau : Ich gehe ungeprüft davon aus, dass das Grundstück in keinem Bergbauggebiet 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 <sup>2</sup> 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	Wintergarten	Garage	Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup> ca. :	131	14	0	0
Stück Haus/Wohnung :	0	0	1	3
BGF in m <sup>2</sup> 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 Nagelsbüschel
- : § 34 BauGB (Umgebende Bebauung)

### Hinweise zur Lage

: durchschnittlich

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 <sup>2</sup>	:	120 €	
modifizierter BRW eb-frei €/m <sup>2</sup>	:	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 <sup>2</sup>	:	794 €	2.500 €	593 €	150 €
NHK nach Korrekturfaktor €/m <sup>2</sup>	:	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 €/m² 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 m² WFL o. NFL	:	1.405 €	2.601 €	9.208 €	5.669 €
Kontrolle gemäß GMBericht €/m²	:	1.820 €	1.820 €	9.400 €	4.700 €
Rohetragsfaktor 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	:			<b>186.000 €</b>	

## 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.