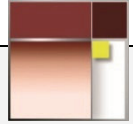


Verkehrswertgutachten Internetversion

vom 22.11.2025 Aktenzeichen intern WG 2510



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 mit Arztpraxis Baujahr 1934, Kernsanierung 2021 mit ca. 345 m² Wohn- und Praxisfläche, Garage und 2 Stellplätze auf einem 741 m² großen Grundstück

verbunden mit dem Grundstück

Gaulstraße 8

in

51688 Wipperfürth

Auftraggeber : Amtsgericht Wipperfürth

Aktenzeichen extern : **11 K 5/25**

Verkehrswert unbelastet : **528.000 €**

Wertermittlungstichtag : 27.10.2025

Qualitätstichtag : 27.10.2025



1.1 Angaben zum Auftrag

Zweck	: Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wegen Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber	: Amtsgericht Wipperfürth
Auftrag vom	: 30.07.2025
Beschluss vom	: 26.02.2025
Zwangsverwaltung	: ist nicht angeordnet
Beteiligte	: siehe Gutachten
1. Ortstermin anberaumt	: 27.10.2025
1. Ortstermin stattgefunden	: 27.10.2025
Teilnehmer	: siehe Gutachten
Umfang der Besichtigung	: komplett
Zugang	: siehe Gutachten

1.5 Kurzbeschreibung

Beschreibung der Lage

Das Grundstück liegt am südlichen Rand des Zentrums der Hansestadt Wipperfürth, ca. 150 m vom Marktplatz entfernt. Gewerbebetriebe, Läden, Wohnhäuser mit 2 - 4 Geschossen plus Sattel- oder Walmdachdach oder Staffelgeschoss prägen die Umgebungsbebauung, mit Baujahren zwischen den 1920er und den 2020er Jahren, größtenteils offene Bebauung mit Grünbereichen, die aber von der Straße nur wenig zu sehen sind. Das Haus steht unmittelbar an einer belebten Kreuzung mit Straßen in Richtung Engelskirchen und Bergisch Gladbach sowie von oder in die Innenstadt. Hier ist entsprechender Straßenlärm und durch stoppende und anfahrende Kraftfahrzeuge entsprechende CO₂-Immissionen festzustellen. Dafür ist die Verkehrsanbindung sehr gut und die Nähe zur Innenstadt mit allen Geschäften, Gastroangeboten, Ärzten, Kindergärten und Schulen für den täglichen Bedarf als positiv zu bewerten.

Beschreibung des Gesamtobjektes

Teilbereich I : Wohngebäude mit Garage und Stellplätzen

Das Gebäude wurde als Wohnhaus mit Arztpraxis 1934 errichtet und nach dem Krieg dreimal erweitert. Bereits zu Anfang befand sich an der Rückseite ein eingeschossiger Flachdachanbau, in dem die Wohnbereiche untergebracht waren. Darüber befand sich eine große Dachterrasse, die auch zum Teil heute noch vorhanden ist. Diese Dachterrasse wurde 1965 teilweise überbaut, also das OG erweitert und 1969 noch einmal indem ein Walmdach aufgesetzt wurde. Bereits 1959 wurde noch ein Raum als Erweiterung der Arztpraxis hinter der Garage angebaut. Er wurde durch eine Baugenehmigung legal errichtet. Vermutlich wurde er noch während der Praxisnutzung, auf jeden Fall danach vermutlich als „Kaminzimmer“ genutzt. Nach heutiger Landesbauordnung dürfte er nur als Abstellraum genutzt werden. Trotzdem bewerte ich ihn als Wohnraum. Das Hauptgebäude (nicht der rückseitige Anbau) ist unterkellert. Über dem Hauptgebäude befindet sich ein Ober- und ein Dachgeschoss mit Schlafzimmern.



Beschreibung der Einheiten

Teilbereich 1 : Wohnen

Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich 4 Kellerräume. In einem der Räume befindet sich eine Gasbrennwerttherme sowie ein Warmwasserspeicher und ein Raum dient als Waschküche. In beiden genannten Kellerräumen befinden sich neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die übrigen Räume haben keine Fenster. Die Böden bestehen aus einem glatten Zementestrich, der teilweise mit Nadelfilz belegt ist. Die Wände sind verputzt und weiß gestrichen. Die Decke besteht aus Beton und ist weiß gestrichen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss gibt es 5 Zimmer, 1 Durchgangszimmer (Bar), 1 WC, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Küche. Hinter der Haustüre kommt man in einen Windfang, über den man links in die ehemaligen Praxisräume gelangt und gerade aus in eine großzügige Diele mit großzügiger Treppe kommt. Über einen kleinen Flur gelangt man rechts in ein Zimmer, in das Gäste-WC und in die Küche. Die Küche ist umfangreich mit modernen Möbeln und Küchengeräten nach heutigem sehr gutem Standard eingerichtet. Ich gehe davon aus, dass niemand diese Küche herausreißen und entsorgen wird. Daher werde ich diese als Zubehör mitbewerten. An die Küche ist offen ein Esszimmer angeschlossen, über das man ins Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten gelangt. Außen ist ein Edelstahlschornstein angebracht, so dass hier ein Kaminofen angeschlossen werden kann. Die Wohnräume sind mit funktionellen Regalen eingerichtet, ich ebenfalls als Zubehör mitbewerte. Über einen fensterlosen Zwischenraum, der als Bar mit Holzbekleidung ausgebaut ist, gelangt man in das sogenannte Kaminzimmer (ohne Kamin), das offiziell als Erweiterung der Arztpraxis 1959 angebaut wurde.

In die ehemaligen restlichen Praxisräume gelangt man vom Eingangsbereich oder über das "Kaminzimmer". Es ist nur noch das Wartezimmer und ein Gäste-WC von den Praxisräumen erkennbar. Zwischen diesem Raum und dem "Kaminzimmer" liegt ein weiterer ehemaliger Praxis-Raum (ohne Fenster), der zu einem behindertengerechten großzügigen Badezimmer ausgebaut worden ist. Ich gehe auf Grund der modernen Sanitärarmaturen davon aus, dass dieses Bad im Zuge der Modernisierung 2021 errichtet wurde.

Das Gebäude wurde 2021 an die jetzigen Eigentümer verkauft. Bis vermutlich 2016 wurden die gewerblichen Räume als Arztpraxis benutzt. Ich gehe davon aus, dass kein Antrag auf Nutzungsänderung beim Bauamt eingereicht und genehmigt wurde. Daher sind die Räume der bisherigen Arztpraxis offiziell noch gewerblich genutzte Räume. Im Bestand und auch jetzt sind die Wohn- und die Praxisräume weder schallschutz- oder brandschutztechnisch getrennt. Daher können diese Räume nur als Praxis oder Büroräume mit geringem Besucherverkehr genutzt werden. Da auch diese Räume als Wohnräume genutzt werden können und 2021 vermutlich umfassend für Wohnzwecke modernisiert wurden, werde ich diesen Teil des Gebäudes auch wie Wohnräume bewerten. Das "Kaminzimmer" wurde als Praxiserweiterung 1959 behördlich genehmigt, obwohl laut heutiger Bauordnung an der Grenze nur Garagen und Abstellräume genehmigt werden können. Da das Zimmer von der Wohnung aus begehbar ist, zählt es mit zur Wohnfläche. Eigentlich darf der Raum nur als Arztpraxis genutzt werden und würde bei einem Umnutzungsantrag zu Wohnraum evtl. sogar zu Büroräumen nicht mehr genehmigt werden. Daher ist ein Nutzungsänderungsantrag nicht zu empfehlen, denn dann müsste der Raum als Abstellraum genutzt und es könnte sogar ein Teilabriß verlangt werden, weil an einer Grenze auch für Garagen und Abstellräume die Gesamtlänge auf 9 m beschränkt ist und die ist hier deutlich überschritten worden.



Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer, 1 Raum mit Infrarotkabine und ein Ankleidezimmer, 1 WC und 1 Bad. Zum Obergeschoss gelangt man über die Eingangsdiele und eine großzügige Treppe auf eine Galerie, von der 2 Zimmer und ein Flur abgehen. Über das Zimmer rechts von der Treppe gelangt man in einen kleineren Zwischenraum, der wohl mal als Bad für ein Dienstmädchen genutzt wurde. Heute, nach der Modernisierung ist es nur ein Durchgangszimmer. Das 2. Zimmer wurde mit einer Infrarotsauna ausgestattet und hat einen Ausgang auf die Dachterrasse. Diese besteht nur aus einem bekiesten Dach mit Geländer und muss saniert werden. Über den Flur gelangt man geradeaus in eine Toilette und nach rechts in ein Zimmer, das ein Fenster zur Gaulstraße hat. Nach links befindet sich ein Flur zum Bad mit bodengleicher Dusche und Wanne und gerade aus zum Schlafzimmer mit Ankleidezimmer. Das Bad ist sehr modern eingerichtet und neu. Das Schlafzimmer ist großzügig, hat eine Schiebetüre zur Dachterrasse und einen Ankleideraum. Das Schlafzimmer und der Ankleideraum sind umfangreich mit modernen Möbeln ausgestattet, die ein Erwerber m. E. durchaus selber nutzen könnte. Daher werde ich diese als Zubehör mitbewerten.

Dachgeschoss

Von der Galerie gelangt man über eine weitere Treppe ins Dachgeschoss. Im Dachgeschoss gibt es 2 Zimmer, 1 Kammer und 1 Speicher. Rechts der Treppe liegt ein Zimmer, links ein weiteres Zimmer mit Waschbecken und von der Diele gerade aus gelangt man in eine schmale Kammer, die nur als Abstellraum geeignet ist. Von dieser Kammer aus kommt man in den Speicher, der nicht ausgebaut und nicht gedämmt ist. In der Decke der Kammer ist eine Klappe, die vermutlich zu einem weiteren sehr niedrigen Speicher unter Dach führt. Alle Räume haben Gauben mit Fenstern, außer der Speicher, der aber durch ein großzügiges Dachflächenfenster belichtet wird.

Allgemein

Alle Aufenthaltsräume sind in allen Geschossen mit Parkett belegt, Windfang, Diele, die Räume der ehemaligen Praxis und auch die Bar im EG sind mit Platten bzw. Fliesen belegt. Alle WC's, Bäder und Küche sind mit Fliesen belegt. Alle Wände und Decken sind vermutlich verputzt und weiß gestrichen. Die einzigen Mängel im Innenbereich, die mir aufgefallen sind, sind teilweise noch zu lackierende Türen, fehlende Beschläge, die Versottung des Heizungs-Schornsteins und der nicht gedämmte Speicher im Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde renoviert, ohne eine Dämmung einzubauen. Ich gehe davon aus, dass man die Dacheindeckung abreißen und entsorgen, sodann eine Aufsparrendämmung und neue Dachsteine einbauen wollte. Dazu ist es nicht mehr gekommen. Daher fällt der Energieausweis auch sehr schlecht aus. Der Energieverbrauch soll relativ hoch sein. Das wird sich durch die neuen Fenster und die Gasbrennwerttherme bereits deutlich verbessert haben. Da aber die meiste Wärme nach oben durch die Dachfläche entweicht, ist es zwingend ratsam die Dachfläche zu dämmen und das ist nach der Modernisierung und Renovierung des Dachgeschosses nicht mehr sinnvoll von innen machbar.

Es gibt einen nicht eingebauten neuen Kamineinsatz aus dem Jahr 2022, eine Infrarotkabine aus 2022, eine Alarmanlage, einen Server im Keller, eine Markise und ein Terrassenheizstrahler, eine Einbauküche und verschiedene Möbel und Leuchten als Zubehör.

Teilbereich 2 : Garage

Die Garage ist eingeschossig und massiv auch 1934 errichtet worden. Das Innenmaß ist an der Vorderfront ca. 5,00 m und an der Rückseite ca. 2,50 m breit, so dass ein größeres Auto Platz hat. Die Höhe des Tores habe ich nicht geprüft. Die Garage und der Anbau haben ein bekiestes Flachdach, das noch dicht ist, aber vermutlich saniert werden muss.

Die Garage ist nicht renoviert worden. Sie hat einen Heizkörper und ein Ausgußbecken. Das Tor lässt sich elektrisch öffnen und schließen.



Art und Anzahl der zu bewertenden Stellplätze

Auf Grund der Breite der Vorderfront von ca. 6,00 m haben 2 Stellplätze vor der Garage Platz, die Zufahrt erfolgt unmittelbar von der Straße aus, die Oberflächenbefestigung besteht aus Asphalt.

Außenanlagen

Der Vorgarten ist 5 m tief und an der Ringstraße 2,50 m breit, so dass das Haus nicht unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzt. Er ist mit einer niedrigen Natursteinmauer abgegrenzt und begrünt. Der Garten ist verwildert und zur Ringstraße mit einer massiven verputzten hohen Mauer und an der Seite zum Nachbarn durch eine hohe Hecke geschützt. Die Terrasse ist teilweise überdeckt und vermutlich mit Betonplatten befestigt. Im Abstand von ca. 2,50 bis 3,00 m befindet sich eine Stützwand vermutlich aus bossierten Natursteinplatten. Sie ist ca. 100 cm hoch. Eine Treppe führt auf die Höhe der Stützwand in den restlichen Garten, der im Wesentlichen aus einem verwilderten Rasen besteht und bergauf spitz zuläuft.

1.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (RND) ab		2025					
		ange- setztes Baujahr	Kern- Sanie- rung	relatives Alter	GND	mod. RND	fiktives Baujahr
1	Wohnung Teil 1	1934	2021	114%	80	76	2021
2	Wohnraumanbau Teil 2	1959	2021	83%	80	76	2021
3	Wohnungsaufstockung Teil 3	1965	2021	75%	80	76	2021
4	Wohnungsaufstockung Teil 4	1969	2021	70%	80	76	2021
5	Garage	1934	1980	152%	60	15	1980
		(alle Angaben geschätzt)					
GND = Gesamtnutzungsdauer, mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer							

1.7 Angaben aus dem Grundbuchblatt

Amtsgericht	Wipperfürth		
Grundbuch von	Wipperfürth	Stand:	18.08.2025
Blatt	1173	überprüft:	18.08.2025
laufende Nr. im Bestandsverzeichnis	# 4		
Gemarkung	Wipperfürth		
Flur	77		
Flurstück	418		
Nutzung	Gebäude + Freifläche		
Größe in m²	741		
Summe in m²	741		



Bestandsverzeichnis : siehe Grundbuchblatt
Wertrelevante Eintragung : keine

Abteilung I : siehe Grundbuchblatt
Wertrelevante Eintragung : keine

Abteilung II : siehe Lasten und Beschränkungen 1.8
Wertrelevante Eintragung : keine

Abteilung III : siehe Grundbuchblatt
Wertrelevante Eintragung : unbekannt

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 Werteeinflüsse

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 oder zur vorhandenen Nutzung erforderlich.



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

Baulasten

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Betroffenes Grundstück als dienendes Grundstück:

Baulast : Im Baulastenverzeichnis gibt es keine Eintragungen

Die Belastung wird nicht als Wert beeinflussend angesetzt.

Die Belastung wird als Wert beeinflussend angesetzt. Siehe 11.0

Baulast : Zu Gunsten des o. g. Flurstücks ist keine Baulast bekannt oder zur vorhandenen Nutzung erforderlich.

Wohnungsbindung

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Denkmalschutz

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

Denkmal- : Auf dem o. g. Flurstück gibt es kein Bau- und kein Bodendenkmal.
schutz

Altlasten und Kriegsschadensgebiet

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

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

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

Eine Tankanlage ist nicht bekannt. Über eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen liegen keine Erkenntnisse vor. Eine Abwasserbehandlungsanlage ist nicht bekannt. Es handelt sich nicht um eine Klärschlammaufbringungsfläche. Der Einbau von Recycling-Material wurde nicht angezeigt. Das Grundstück liegt nicht in einem Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet und nicht in einer Wasserschutzzone.

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

Erläuterungen : Da alle deutschen Großstädte, insbesondere Industriezentren, in Kriegsschadensgebieten liegen und auch nahe gelegene Kleinstädte und Grünflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen davon betroffen sein können, weil es dort ebenfalls kriegswichtige Produktionsstätten gegeben hat oder bombardierte Flakstellungen gestanden haben, sollte 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.

Bergbaugesamtgebiet

Wertrelevante Belastung : keine bekannt

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

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 m² ca. :	345			
Anzahl der Stellplätze :	2			
Anzahl der Garagen :	1			
Anzahl der Tiefgaragenstellpl. :	0			

Angaben zur Einheit

Teilbereich :	1	2	3	
Nutzung und Bezeichnung :	Wohnen	Garage	Stellplatz	
Fläche in m² ca. :	345	23	30	

Angaben zum Baurecht : § 5 BauGB (Flächennutzungsplan)

Angaben zum Baurecht : § 34 BauGB (Umgebende Bebauung)

Hinweise zur Lage : durchschnittlich

Soziale Lage normal, Umgebung mäßig, Verkehrsanbindung und Infrastruktur sehr gut

Hinweise zum Grundstück : gepflegter Eindruck

Es gibt keine Besonderheiten bzgl. der öffentlichen und privaten Erschließung, es gibt Immissionen und Störeinflüsse durch die beiden stark befahrenen Straßen. Zustand, Form und Ausnutzung des Grundstücks bewerte ich als gut.



Hinweise zum Gesamtobjekt : gepflegter Eindruck
 Die Aufteilung, Funktionalität, Nutzungsmöglichkeiten, die Ausstattung und Modernisierung sowie den Zustand bewerte ich für die Lage und das Alter als sehr gut, die Himmelsrichtung als gut, den Ausblick als mäßig und die Störeinflüsse durch den Verkehr sind im Außenbereich auffällig, im Innenbereich unauffällig.

Hinweise zur Einheit : sehr gepflegter Eindruck
 Die Aufteilung, Funktionalität, Nutzungsmöglichkeiten, die Ausstattung und Modernisierung sowie den Zustand bewerte ich für die Lage und das Alter als sehr gut, die Himmelsrichtung als gut, den Ausblick als mäßig und die Störeinflüsse durch den Verkehr sind im Außenbereich auffällig, im Innenbereich unauffällig.

Beurteilung bezügl. Vermietung : sehr gut

Beurteilung bezüglich Verkauf : gut

Bodenwerte

Teilbereiche	:	1	2
Bodenrichtwertkarte €/m ²	:	185 €	185 €
modifizierter BRW eb-frei €/m ²	:	174 €	174 €
Individualfaktoren	:	-5.921 €	-522 €
Bodenwert erschl.-beitragsfrei	:	112.505 €	9.912 €
Summe	:		122.417 €

Vergleichswerte inkl. Bodenwert

Eine Vergleichswertberechnung : entfällt

Ertragswerte inkl. Bodenwert

Eine Ertragswertberechnung : entfällt

Sachwerte 2010 inkl. Bodenwert gem. WertR12

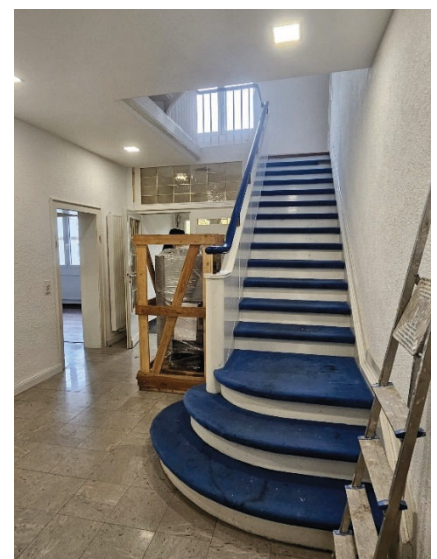
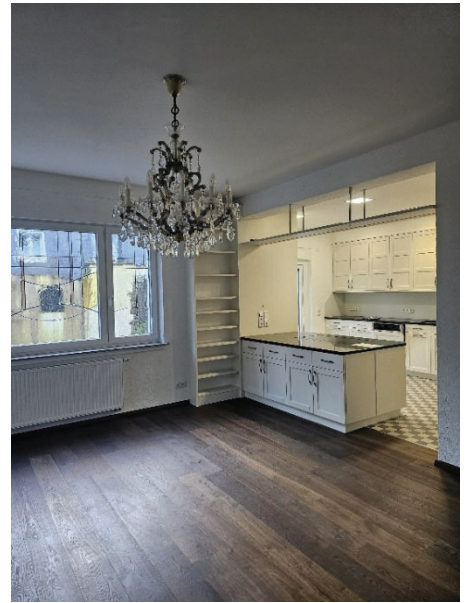
Teilbereiche	:	1	2
		Wohnen	Garage + 2 Stellpl.
Typ NHK 2010	:	1.11	14.1
NHK Typenbeschreibung		EFH unterkellert mit DG	Garage



Faktor für freistehende Zweifamilienh.	:	1,00	1,00
NHK's inkl. Mwst		19%	
NHK modifiziert (Kostenkennwert) €/m²	:	949 €	245 €
NHK nach Korrekturfaktor €/m²	:	949 €	245 €
Bundesindex zum Stichtag	2/2025	:	189,6
Bundesindex	2/2010	:	100,6
Index auf 2010 = 100 umgerech.	:	188,5	188,5
Objektbezogene NHK €/m² z. Stichtag	:	1.789 €	462 €
baulicher Sachwert		600.702 €	8.163 €
Sicherheitsabschlag		0 €	0 €
Bauwert nach Sicherheitsabschlag		600.702 €	8.163 €
		0 €	0 €
Sachwert inkl. Bodenwert nicht marktangepasst	:	713.206 €	18.075 €
Zusammenfassung			
Summe	:		731.282 €

Verkehrswerte

Teilbereiche	:	1	2
		Wohnen	Garage + 2 Stellpl.
Flurstück	:	418	418
<u>Verkehrswert marktangepasst</u>	:	591.961 €	18.075 €
Wohnfläche	:	345	0
Stellplatz/Garage	:	1	0
Verkehrswert pro m² WFL o. NFL	:	1.443 €	5.575 €
Kontrolle gemäß GMBericht €/m²	:	2.070 €	9.400 €
Rohetragsfaktor EWert/Rohertrag	:	0,0	0,0
Kontrolle gemäß GMBericht Faktor	:	0,0	0,0
<u>Werteinflüsse gemäß 10.0</u>	:	-69.539 €	-12.500 €
<u>Verkehrswert unbelastet gerundet</u>	:	522.422 €	5.575 €
	:	522.000 €	6.000 €
<u>Belastungen gemäß 11.0</u>	:	0 €	0 €
Abteilung II lfd. Nr.	:	0	0
<u>Verkehrswert belastet</u>	:	522.000 €	6.000 €
Summe Verkehrswert unbelastet	:		528.000 €







3.1 Gebäudedaten

Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen und/oder auf der Basis überschlägiger Aufmaße und eigener Berechnungen ermittelt worden. Da nur für den Wertermittlungszweck eine ausreichende Genauigkeit vorliegt und vorhandene Daten nur stichprobenartig überprüft wurden, dürfen die Ergebnisse nur für diese Wertermittlung verwendet werden. Wenn die Maße nicht mit den Maßen der Pläne übereinstimmen, sind es Maße, die aufgemessen wurden. Alle Maße, die den Plänen entnommen wurden oder den Plänen in den Anlagen zu entnehmen sind, wurden nicht überprüft und nicht korrigiert.

Für die Berechnung der Geschosßflächenzahl (GFZ) wurde die Berechnungsvorschrift der BauNVO 1990 herangezogen:

Anzurechnende Grundstücksfläche: Nur Bauland hinter einer Straßenbegrenzungslinie. Fehlt diese, wird das gesamte Bauland angerechnet, jedoch kein Gartenland.

Anzurechnende Grundfläche (GRZ): Das größte Vollgeschoss aller Gebäude komplett und folgende Gebäude, Anlagen und Gebäudeteile: Garagen, Stellplätze und Zufahrten zu diesen, Nebenanlagen gemäß BauNVO § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die GRZ der Gebäude darf nicht erhöht werden, die GRZ für die Gebäude zzgl. der o. g. Gebäude, Anlagen und Gebäudeteile darf um 50% erhöht werden. Dabei darf die GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Anzurechnende Geschosßflächenzahl (GFZ): Addition aller Vollgeschosßflächen (Definition siehe Landesbauordnung) in ihren Außenmaßen der Gebäude. Falls im Bebauungsplan festgesetzt, werden die Aufenthaltsräume und dazu gehörende Treppenräume inkl. der Umfassungswände aus Nichtvollgeschossen hinzugerechnet. Dabei bleiben Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen wie bei der GRZ erläutert sowie Balkone, Loggien, Terrassen und alle baulichen Anlagen, die innerhalb von Abstandsflächen (Definition siehe Landesbauordnung) zugelassen sind oder werden können unberücksichtigt.

Überbaute Fläche in Ca.-Werten	Länge m	Breite m	brutto m ²	Faktor	Anzahl	Fläche m ²
Hauptgebäude	12,50	8,50	106,25	1,00	1,0	106,25
HerrenZimmer	6,02	4,86	29,26	1,00	1,0	29,26
Anbau WoZi	4,75	4,47	21,23	1,00	1,0	21,23
	3,27	4,83	15,79	1,00	1,00	15,79
Erdgeschoss 1959	5,80	6,13	35,53	1,00	1,00	35,53
	0,87	2,23	1,94	-1,00	1,00	-1,94
	2,30	1,20	2,76	1,00	1,00	2,76
	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
Garage	4,00	6,89	27,56	1,00	1,0	27,56
	0,00	0,00	0,00	1,00	1,0	0,00
Zwischensumme						236,44
Überbaute Fläche angesetzt ohne Garage	Einheit m ²	a 210				Summe 210

Anzahl der Vollgeschosse angesetzt	Einheit St	a 2,0				Summe 2,0
---------------------------------------	---------------	----------	--	--	--	--------------



Vollgeschossfläche in Ca.-Werten	Länge m	Breite m	brutto m ²	Faktor	Anzahl	Fläche m ²
Zwischensumme						0,00
Vollgeschossfläche angesetzt	Einheit m ²					Summe 0

Grundflächenzahl GRZ in Ca.-Werten	Flur Flurst.	77 418				
Grundstücksgröße in m ²						0
Grundfläche in m ²						0
GRZ						
GRZ angesetzt						0,00

Geschossflächenzahl GFZ in Ca.-Werten	Flur Flurst.	77 418				
Grundstücksgröße in m ²						0
Geschossfläche in m ²						0
GFZ						
Vorderland bis 60m in m ²						0
Geschossfläche in m ²						0
GFZ						
Hinterland ab 60m in m ²						0
Geschossfläche in m ²						0
GFZ						
GFZ angesetzt						0,00

Bruttogrundfläche (BGF) in Ca.-Werten	Länge m	Breite m		Faktor	Anzahl	BGF m ²
A) Allseits umschlossen + überdeckt						
Kellergeschoss 1933	12,50	8,50		1,00	1,00	106,25
Keller unter Arzt 1933	2,60	5,69		1,00	1,00	14,79
Untergeschoss						121,04
Erdgeschoss 1933	12,50	8,50		1,00	1,00	106,25
HerrenZimmer	6,02	4,86		1,00	1,00	29,26
Anbau WoZi	4,75	4,47		1,00	1,00	21,23
	3,27	4,83		1,00	1,00	15,79
Erdgeschoss						172,53
Erdgeschoss 1959	5,80	6,13		1,00	1,00	35,53
	0,87	2,23		-1,00	1,00	-1,94
	2,30	1,20		1,00	1,00	2,76
Erdgeschoss						36,34
Obergeschoss 1933	12,50	8,50		1,00	1,00	106,25
Obergeschoss						106,25
Obergeschoss 1965	6,03	7,65		1,00	1,00	46,13
Obergeschoss						46,13
Dachgeschoss 1933	12,50	8,50		1,00	1,00	106,25



Dachgeschoss						106,25
Dachgeschoss 1969	6,03	7,65		1,00	1,00	46,13
Dachgeschoss						46,13
Zwischensumme 1933						506,08
Zwischensumme 1959						36,34
Zwischensumme 1965						46,13
Zwischensumme 1969						46,13
						634,68
ca.						650,00
Garage 1933	4,00	6,89		1,00	1,00	27,56
	0,00	0,00		1,00	1,00	0,00
ca.						27,56
ca.						30,00
B) Überdeckt + nicht umschlossen						
Erdgeschoss 1933	2,90	5,80		1,00	1,00	16,82
ca.						17,00
C) Umschlossen + nicht überdeckt						
1959	7,56	4,38		1,00	1,00	33,11
ca.						33,00
BGF A) angesetzt	Einheit m ²	1933 520	1959 36	1965 46	1969 46	Summe 648
BGF A) angesetzt	Einheit m ²	Garage 30				Summe 30
BGF B) angesetzt	Einheit m ²	1933 17				Summe 17
BGF C) angesetzt	Einheit m ²	1959 33				Summe 33
BGF Summe angesetzt	Einheit m ²					Summe 0



3.2 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche in Ca.-Werten	Länge m	Breite m	brutto m²	Faktor	Anzahl	Fläche m²
Erdgeschoss						
Windfang 1.1	1,63	1,85	3,02	1,00	1,00	3,02
Diele 1.2	5,41	3,34	18,07	1,00	1,00	18,07
Treppe	3,86	1,13	4,36	-1,00	1,00	-4,36
Flur 1.3	1,16	1,47	1,71	1,00	1,00	1,71
Abstellraum 1.4	0,94	1,44	1,35	1,00	1,00	1,35
Kinderzimmer 1.5	4,57	3,09	14,12	1,00	1,00	14,12
Küche 1.6	4,55	3,30	15,02	1,00	1,00	15,02
	0,32	3,04	0,97	1,00	1,00	0,97
Herrenzimmer, Esszi 1.7	4,46	5,42	24,17	1,00	1,00	24,17
Speiseraum, WoZi 1.8	4,47	4,33	19,36	1,00	1,00	19,36
	2,86	0,20	0,57	1,00	1,00	0,57
	2,87	4,03	11,57	1,00	1,00	11,57
Terrasse	2,90	5,80	16,82	0,50	1,00	8,41
Bar 1.9	4,07	3,38	13,76	1,00	1,00	13,76
Anbau (4,48+6,36)/2 1.10	5,46	5,42	29,59	1,00	1,00	29,59
	1,03	2,30	2,37	1,00	1,00	2,37
	2,23	0,87	1,94	-1,00	1,00	-1,94
Bad 1.11	3,82	2,45	9,36	1,00	1,00	9,36
Wartezimmer 1.12	3,46	1,64	5,67	1,00	1,00	5,67
	4,78	1,84	8,80	1,00	1,00	8,80
WC 1.13	1,50	1,00	1,50	1,00	1,00	1,50
	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
Erdgeschoss						183,07
angesetzt						180
Obergeschoss						
Diele 2.1	1,57	1,23	1,93	1,00	1,00	1,93
	2,21	2,14	4,73	-1,00	1,00	-4,73
	2,21	0,60	1,33	1,00	1,00	1,33
	2,55	1,23	3,14	1,00	1,00	3,14
Zimmer 2.2	4,85	3,48	16,88	1,00	1,00	16,88
Zimmer 2.3	2,75	3,48	9,57	1,00	1,00	9,57
Zimmer mit Sauna 2.4	2,91	4,51	13,12	1,00	1,00	13,12
	0,72	1,20	0,86	-1,00	1,00	-0,86
Dachterrasse	7,56	4,38	33,11	0,25	1,00	8,28
Flur 2.5	1,16	2,25	2,61	1,00	1,00	2,61
WC 2.6	1,02	2,21	2,25	1,00	1,00	2,25
Zimmer 2.7	3,12	4,26	13,29	1,00	1,00	13,29
Flur 2.8	3,32	1,18	3,92	1,00	1,00	3,92
Bad 2.9	3,28	2,21	7,25	1,00	1,00	7,25
Schlafzimmer 2.10	4,12	5,43	22,37	1,00	1,00	22,37
Ankleide 2.11	3,11	5,42	16,86	1,00	1,00	16,86
	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
Obergeschoss						117,20
angesetzt						115



Dachgeschoss							
Diele 3.1	1,84	3,38	6,22	1,00	1,00	6,22	
	2,38	1,35	3,21	1,00	1,00	3,21	
Kinder 1 3.2	5,34	2,99	15,97	1,00	1,00	15,97	
	2,19	0,59	1,29	1,00	1,00	1,29	
	3,15	0,76	2,39	-1,00	1,00	-2,39	
	0,47	2,40	1,13	-1,00	1,00	-1,13	
Kinder 2 3.3	4,07	3,49	14,20	1,00	1,00	14,20	
	2,20	0,59	1,30	1,00	1,00	1,30	
	0,91	0,40	0,36	-1,00	1,00	-0,36	
	1,87	0,76	1,42	-1,00	1,00	-1,42	
	0,47	3,49	1,64	-1,00	1,00	-1,64	
Kammer 3.4	1,75	1,66	2,91	1,00	1,00	2,91	
	2,02	1,16	2,34	1,00	1,00	2,34	
	1,22	4,21	5,14	1,00	1,00	5,14	
	0,51	5,87	2,99	-1,00	1,00	-2,99	
Speicher 3.5	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	
geschätzt	10,00	1,00	10,00	1,00	1,00	10,00	
	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	
	Dachgeschoss						52,64
	angesetzt						50

Einheit Nr.		EG	OG	DG		Summe
WFL angesetzt	m ²	180	115	50		
Gesamtwohnfläche angesetzt	m ²					345

Nutzfläche in Ca.-Werten	Länge m	Breite m	brutto m ²	Faktor	Anzahl	Fläche m ²
Garage	6,35	3,60	22,86	1,00	1,00	22,86
	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
	Garage					22,86
	angesetzt					23

Einheit Nr.		Garage				Summe
NFL angesetzt	m ²	23				
Gesamtnutzfläche angesetzt	m ²					23