

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



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

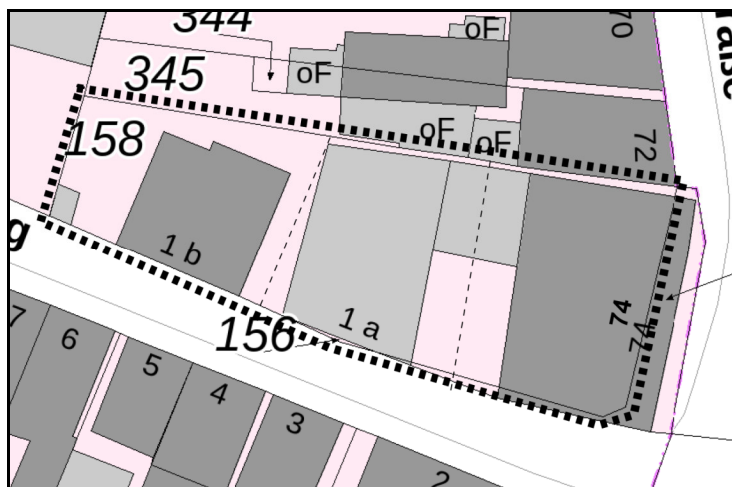
Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 18.08.2023
Az.: 12 K 004/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus, Wohn- u. Betriebsgebäude u. Wohn- u.
Geschäftshaus bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt,
Cappelstr. 74 / Nicolaiweg 1a, 1b**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.08.2023 ermittelt mit rd.

519.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 40 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	9
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Wohnhaus (Nicolaiweg 1 b)	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	13
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Wohnung	15
3.3	Wohn- u. Betriebsgebäude (Nicolaiweg 1 a)	19
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	19
3.3.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	19
3.3.2.2	Fenster und Außentüren	20
3.3.2.3	Haustechnik	20
3.3.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	20
3.3.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	21
3.3.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	21
3.3.2.8	Wohnung	21
3.4	Wohn- u. Geschäftshaus (Cappelstr. 74)	24
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	24
3.4.2	Ausführung und Ausstattung	24
3.4.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	24
3.4.2.2	Fenster und Außentüren	25
3.4.2.3	Haustechnik	25

3.4.2.4	Keller und Dach	25
3.4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
3.4.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	26
3.4.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	26
3.4.2.8	Ladenlokal 1.....	26
3.4.2.9	Ladenlokal 2.....	27
3.5	Nebengebäude	29
3.6	Außenanlagen.....	30
4	Ermittlung des Verkehrswerts	31
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	31
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhaus Nicolaiweg 1 b	31
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.2.1.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	31
4.3	Verkehrswert.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Wertermittlungsergebnisse.....	37
6.1	Wertermittlungsergebnisse.....	38
6.2	Wertermittlungsergebnisse.....	39
7	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Wohnhaus (2 ½ -geschossig), Nicolaiweg 1 b, ein angebautes, nicht unterkellertes Wohn- u. Betriebsgebäude (2-geschossig), Nicolaiweg 1 a sowie ein angebautes, nicht unterkellertes Wohn- u. Geschäftshaus (2-geschossig, baufällig), Cappelstr. 74.

Objektadresse: Cappelstr. 74/Nicolaiweg 1a, 1b, 59555 Lippstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lippstadt Blatt 2277

Katasterangaben: Gemarkung Lippstadt, Flur 10, Flurst. 158

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 04.07.2023

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lippstadt vom 04.07.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungstichtag: 08.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 08.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 08.08.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Teil der Eigentümer und der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Lippstadt (4 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Lipp-
stadt
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Lippstadt
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Lipp-
stadt
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2023 für Stadt Lippstadt
Mietspiegel 2023 für Stadt Lippstadt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lippstadt, ca. 70.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 23 km; Paderborn, ca. 35 km; Hamm, ca. 43 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 55, ca. 2 km; B 1, ca. 8 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 12 km; A 2, ca. 23 km
Bahnhof:	Hbf Lippstadt, ca. 600 m
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 25 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	zentraler Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. in fußläufiger Entfernung; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe entfernt; Kindergarten, ca. 250 m entfernt; Grundschule, ca. 650 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 800 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	mittlere Geschäftslage (2)
Art der Bebauung in der Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; überwiegend geschlossene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr in der Cap-pelstraße)
topografische Grundstücks-lage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: (vgl. Anlage 04)

Lippstadt Blatt 2277, lfd. Nr. 3:	Gemarkung Lippstadt, Flur 10, Flurstück 158; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Cappelstr. 74 / Nicolaiweg 1a, 1b; Größe: 822 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 54 x 16 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück;
Anmerkung:	Das Gesamtgrundstück ist mit 3 Gebäuden bebaut. Diese befinden sich an der Cappelstraße 74, am Nicolaiweg 1 a und 1 b.

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße (Cappelstraße); Straße mit regem Verkehr; Querstraße (Nicolaiweg): Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt bzw. Kopfsteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anmerkung:	Das Grundstück ist von beiden Straßen aus anfahrbar.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Wohnhäuser;
Anmerkung:	Das Gebäude an der Cappelstraße überschreitet die Grundstücksgrenze in voller Breite um ca. 1,85-2,40 m. Ebenso wird die Grundstücksgrenze an dem Nicolaiweg um ca. 0,30-0,90 m überschritten.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich Grundwasserschäden vorhanden
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 Grundbuchauszug vom 20.04.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Lippstadt Blatt 2277 ist folgende Eintragung vermerkt: - 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 Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 03.08.2023 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.08.2023. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Lippstadt eingeholt am 01.08.2023. 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. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 01.08.2023 beim Bauordnungsamt Stadt Lippstadt.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde Lippstadt nicht. Auskunft am 03.08.2023 eingeholt beim Bauaufsichtsamt Stadt Lippstadt.
Naturdenkmalschutz:	Naturdenkmalschutz besteht nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 136 "Satzung über die zulässige Nutzung von Grundstücken und Gebäuden im Kernstadtbereich" von 1995 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet

Auskunft eingeholt am 03.08.2023 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.

Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung:

Es existiert eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Diese enthält folgende wertbeeinflussende Festsetzungen: Die Gestaltungsvorgaben (z.B. Dächer, Fassaden, Fenster, etc.) sind wie bei Denkmälern auch einzuhalten.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bauvorhaben durchgeführt.

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.

Wesentliche Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden nicht festgestellt.

Augenscheinlich entsprechen die Gebäude Cappelstr. 74 u. Nicolaiweg 1 b weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

Jedoch sind zum Gebäude Nicolaiweg 1 a kaum Grundrisszeichnungen vorhanden.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 500 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2023; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: MK (Kerngebiet); Geschossigkeit: II-III;
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 1,1 % (StdAbw: 1,2 %);
Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 1,22 (StdAbw: 0,32)
Vergleichswerte:	Aktuelle Vergleichswerte konnten nicht in ausreichender Anzahl ermittelt werden.
Immobilienrichtwerte:	Immobilienrichtwerte sind nicht verfügbar.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft mündlich eingeholt am 02.08.2023 beim Bauverwaltungsamt Stadt Lippstadt.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einem Wohn- u. Geschäftshaus u. einem Wohn- u. Betriebsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Wohnhaus besitzt eine große Wohnung über 3 Etagen. Das Wohn- u. Geschäftshaus besitzt im EG zwei Ladenlokale und im OG eine Wohnung. Das Wohn- u. Betriebsgebäude besitzt im EG eine Werkstatt und im OG eine Wohnung. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 3 Stellplätze im Freien.

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. 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 Wohnhaus (Nicolaiweg 1 b)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Mehrgenerationenhaus), 2 ½ -geschossig, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut. Das EG wurde zeitweise als Wohnung vermietet und das OG u. DG waren eigengenutzt, obwohl die Einheiten nicht in sich abgeschlossen sind. Ein Umbau in ein Zwei- oder Dreifamilienhaus dürfte aufgrund der Lage der Treppe mitten im Haus fast unmöglich sein.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1895 (gem. Bauakte) fiktives Baujahr: 1961
Historie:	Das Wohnhaus hat nur kleinere Veränderungen im Innern erfahren. Ebenfalls wurde vor vielen Jahren jeweils ein Bad im EG u. OG eingebaut.
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden durchgeführt: - 2001 Erneuerung einiger Fenster - 2008 Einbau der Heizungsanlage, Heizkörper im EG
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt vermutlich nicht vor.

Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt tlw. mit Anstrich (Süd-, Ost- u. Westfassade); die Nordfassade besteht aus ungeputztem Ziegelmauerwerk, Sockel mit Naturstein (nur Südfassade)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau;
Anmerkung:	Aufgrund des Gebäudealters ist es möglich, dass Wände nicht sichtbares Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen o.ä. enthalten.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton mit Estrich; Ziegelsteinpflaster
Kelleraußenwände:	Ziegelstein
Kellerinnenwände:	Ziegelstein
Außenwände:	Ziegelstein, tlw. Außenputz
Innenwände:	Ziegelstein, Schwemmstein (Bimsstein)
Geschoßdecken:	Trägerkappendecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	Haustür (Eingang eingezogen) mit Eingangstreppe; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe gepflegt
Kelleraußentreppe:	Beton ohne Belag (Treppe vernachlässigt)
Kellertreppe:	Beton ohne Belag
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion mit Anstrich; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; aufwendiges Holzgeländer
Bodentreppe:	Holzstiege

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	tlw. Holz-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden, tlw. alte Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. mit Rollläden; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Sandstein, Beton, Ziegelstein oder Faserzement Die alten Fensterrahmen sind von außen verwittert.
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasausschnitt und Oberlicht

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. auf Putz verlegt, ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen, Telefon- und Antennenanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Vaillant VCW 196, Brennwertgerät; 19 kW); Baujahr 2008; Die Heizung versorgt nur das EG.
Warmwasserversorgung:	direkt über Heizungsanlage
Anmerkung:	Im OG u. DG befinden sich div. Gasraumheizer. (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	
Bodenbelag:	überwiegend Estrich ohne Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall, tlw. einfache Kellerfenster aus Holz
Innentüren:	Holzbrettertüren
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 40 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	nicht vorhanden

Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink; Der Spitzboden ist ungedämmt.
Bodenbeläge Dachraum:	Holzdielen
Schornstein:	gemauerte Schornsteine, Kopf aus Ziegelstein

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	kl. Kelleraußentreppe, Zwerchgiebel, Eingangstreppe (im BGF enthalten)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden; Modernisierungsbedarf vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Das Kelleraußenmauerwerk besitzt div. Feuchtigkeits- schäden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, 5 Kellerräume (ca. 87 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Flur mit Treppe, Wohnküche, Bad, 3 Zimmer, WC (ca. 88 m ² Wf.)
Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Wohnküche, Bad, Wohnzimmer, Ess- zimmer, 2. Küche, WC (Treppenabsatz) (ca. 85 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe; 5 Zimmer, WC (Treppenabsatz) (ca. 85 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 259 m ² Wf. / 87 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	Holzkonstruktion tlw. mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer 1-3 (EG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Bad (EG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden; PVC-Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Wohnküche (EG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Diele (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (historisch)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich; mit Stuckprofilen

WC (ED/OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Schlafzimmer (OG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich bzw. Raufasertapeten mit Anstrich

Esszimmer, Wohnzimmer (OG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Wohnküche (OG):

Bodenbelag:	Linoleum
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Bad (OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Küche (OG):

Bodenbelag:	Linoleum
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur (OG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	einfache Tapeten

WC(OG/DG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Schlafzimmer (DG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Zimmer 1-4 (DG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Flur (DG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	massive Füllungstüren, lackiert, tlw. mit Lichtauschnitten, veraltete Schlösser Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen (nur EG)
Heizungsinstallation:	div. Gasraumheizer, Kohleöfen (im OG, tlw. im DG)
Warmwasserversorgung:	Gas betriebener Durchlauferhitzer (Geyser) im Bad (OG)
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation auf Putz
WC (EG):	Stand-WC, Spülkasten überputz; vernachlässigte Sanitäröbjekte; Lüftung über Fenster
Bad (EG):	Fertigdusche mit veralteter Armatur; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbjekte; Lüftung über Fenster
WC (EG/OG):	Stand-WC, Spülkasten überputz; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbjekte; Lüftung über Fenster
Bad (OG):	Badewanne mit WW-Geyser; Waschbecken im Möbelstück integriert; mit Einhandhebelarmatur; tlw. überalterte Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbjekte; Lüftung über Fenster
WC (OG/DG):	Stand-WC, Spülkasten überputz; vernachlässigte Sanitäröbjekte; Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	Einbauschränk, raumhoch
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Einzelgeräte/-schränke im OG)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: div. Feuchtigkeitsschäden mit leichtem Schimmelbefall im Bereich der Schornsteine
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau Die WCs (EG, OG/DG) sind sanierungsbedürftig.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz
Sonstige Besonderheiten:	Die Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen.

3.3 Wohn- u. Betriebsgebäude (Nicolaiweg 1 a)

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Betriebsgebäude , 2-geschossig, einseitig angebaut, überwiegend gewerblich genutzt, gewerblicher Anteil rd. 53 % (bezogen auf die Fläche) Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	vor 1900; fiktives Baujahr: 1963
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt vermutlich nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nicht energetisch modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich; tlw. mit Fachwerk

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Mischbauweise (Fachwerk u. Mauerwerksbau)
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Außenwände:	Holzfachwerk, Ziegelstein, Außenputz
Innenwände:	Holzfachwerk, Ziegelstein
Geschoßdecken:	Trägerkappendecke über EG, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	Wohnung: Haustür; Eingangsbereich vernachlässigt; Werkstatt: Holztür; Eingangsbereich vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus geringfügig vernachlässigt
Geschoßtreppe:	Holzkonstruktion mit PVC-Belag; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Holzgeländer

3.3.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachglas, einfache Beschläge, ohne Rollläden; Werkstatt: schmiedeeiserne Industriefenster; Fensterbänke innen aus Marmor Fensterbänke außen u.a. aus Sandstein Die Fensterrahmen sind stark verwittert.
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasausschnitten
Außentor(e):	2-flügeliges Drehtor aus Holz mit Schlupftür

3.3.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überalterte Installation, ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen, Telefonanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	dezentrale Beheizung (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	In der Werkstatt befindet sich ein Kohleofen.

3.3.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung
Fenster:	einfachverglaste Holzfenster

Keller:

nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

Bodenbeläge Dachraum: Holzdielen
Schornstein: gemauerter Schornstein

3.3.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Balkon
Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden
Unterhaltsstau: überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden;
Modernisierungsbedarf vorhanden
Bauschäden: Folgende Bauschäden wurden gesichtet:
Die alten Holzfenster sind überwiegend desolat und
müssen erneuert werden. Die Heizungsanlage ist defekt.
Es existieren einzelne Schäden am Außenputz.
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist unbefriedigend.

3.3.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss: Werkstatt mit Nebenräumen (ca. 150 m² Nf.)
Obergeschoss: Flur mit Treppe, Flur, Wohnküche, Abstellraum,
Kammer, Wohnzimmer, Esszimmer, 3 Schlafzimmer,
Bad, Flur (ca. 120 m² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.: ca. 120 m² Wf. / 150 m² Nf.

3.3.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss: Estrich ohne Bodenbelag
Obergeschoss: Estrich oder Holzkonstruktion, tlw. mit Bodenbelag

3.3.2.8 Wohnung

3.3.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Werkstatt, Nebenräume (EG):

Bodenbelag: ohne Belag
Wandbelag: Putz mit Anstrich
Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Flur (OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Wohnküche (OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag oder Linoleum
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Textiltapeten
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Wohnzimmer, Esszimmer (OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Schlafzimmer (OG):

Bodenbelag:	Holzdielen ohne Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: Schachmuster)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: türkis), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

3.3.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Holztür, mit Lichtausschnitten, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, lackiert), tlw. mit Lichtausschnitten, tlw. 2-flügelig, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.3.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	alte Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	wohnungsinterne Gastherme, wandhängend (defekt), Baujahr 1970
Warmwasserversorgung:	vermutlich über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Badewanne mit veralteter Armatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit veralteter Armatur; Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Sanitärobjekte vernachlässigt

3.3.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Einzelgeräte/-schränke)

3.3.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Feuchtigkeitsschaden mit leichtem Schimmelbefall; Risse in den Außenwänden u. Dachbekleidungen
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau und Renovierungsbedarf; Die Sanitärobjekte sind desolat und müssen erneuert werden.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz

3.4 Wohn- u. Geschäftshaus (Cappelstr. 74)

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus , 2-geschossig, einseitig angebaut, überwiegend gewerblich genutzt, gewerblicher Anteil rd. 64 % (bezogen auf die Fläche) Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich vor 1900 (gem. Bauakte) fiktives Baujahr: 1963
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nicht energetisch modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich, Giebel mit Fachwerk

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

3.4.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Außenwände:	Holzfachwerk mit Ziegelsteinen ausgemauert
Innenwände:	Holzfachwerk, mit Ziegelsteinen ausgemauert, Schwemmstein
Geschoßdecken:	Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	2 Haustüren; Eingangsbereich vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe vernachlässigt
Geschoßtreppe:	Holztreppe mit Teppichboden belegt (desolat); einläufige, gerade Treppen; einfaches Holzgeländer

3.4.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	6 neuere Holz-Fenster mit Oberlicht und Isolierglas, übliche Beschläge, ansonsten alte Holzfenster mit Einfachverglasung; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Metallblech, bzw. Holz; Die Fensterrahmen der alten Fenster sind stark verwittert.
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasausschnitten

3.4.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überalterte Installation; ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen, Telefonanschluss
Heizungsanlage:	dezentrale Beheizung (s. Nutzungseinheiten)

3.4.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
---------	-----------------

Dach:

Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 50/35 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	ältere Tondachziegel
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	Holzdielen
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf verschiefert

3.4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	erheblicher Unterhaltsstau vorhanden

Bauschäden:	stark sanierungsbedürftig, baufällig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Das Gebäude besitzt einen derartigen Sanierungsaufwand, dass dieser nicht mehr wirtschaftlich zu vertreten ist. Es wird daher empfohlen, das Gebäude abzureißen und das Grundstück freizulegen.

3.4.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss:	Flur, Zimmer, Waschküche, Zimmer, Lager (ca. 60 m ² Nf.)
Ladenlokal 1:	Ladenlokal bestehend aus mehreren Räumen, Nebenräume (nicht besichtigt) (ca. 128 m ² Nf.)
Ladenlokal 2:	Ladenlokal (ehemaliger Buchladen), 2 Lager, Flur (ca. 58 m ² Nf.)
Wohn-/Nutzfläche/Geschoß:	246 m ² Nf.
Obergeschoss:	Lager (mit separatem Eingang) (ca. 27 m ² Nf.)
Wohnung:	3 Zimmer, 2 Küchen, Kammer, Abstellraum, Flur, Flur mit Treppe (ca. 132 m ² Wf.)
Ladenlokal 2:	Lagerraum, Flur, WC (ca. 31 m ² Nf.)
Wohn-/Nutzfläche/Geschoß:	190 m ² Wf./Nf.
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 132 m ² Wf. / 304 m ² Nf.
Anmerkung:	Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den Zeichnungen gemessen.

3.4.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss:	schwimmender Estrich tlw. mit Bodenbelag
Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.4.2.8 Ladenlokal 1

Das Ladenlokal 1 konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.4.2.9 Ladenlokal 2

3.4.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Ladenlokal (EG):

Bodenbelag:	besserer Teppichboden
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

2 Lager, Flur (EG):

nicht ausgebaut

Lager, Flur (OG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

WC (OG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	einfache Wandpaneele
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

3.4.2.9.2 Türen

Eingangstür: Holztür, lackiert mit Lichtausschnitten, einfaches Schloss und Beschläge, Blockzarge aus Holz

Innentüren: einfache Brettertüren

3.4.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	ältere Gastherme, wandhängend, Baujahr unbekannt
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Stand-WC, Spülkasten überputzt; Handwaschbecken (nur Kaltwasser); weiße Sanitärobjekte; ohne Zwangslüftung

3.4.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: keine vorhanden

Inventar / Zubehör: nicht vorhanden

3.4.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: Es sind folgende Schäden gesichtet worden:
In dem hinteren, nicht ausgebauten Teil sowie im Flur (OG) sind die Decken marode und einsturzgefährdet.

Unterhaltsstau: erheblicher Unterhaltsstau

Grundrissgestaltung: ungünstiger Zuschnitt, über 2 Ebenen

Belichtung: befriedigend

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz

3.4.2.9.6 Wohnung**3.4.2.9.7 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Zimmer, Flure:

Bodenbelag: tlw. PVC-Belag; tlw. Holzdielen, lackiert ohne Belag

Wandbelag: tlw. Raufasertapeten mit Anstrich; tlw. Putz mit Anstrich

Deckenbelag: tlw. Raufasertapeten mit Anstrich; tlw. Putz mit Anstrich

Bad:

Bodenbelag: PVC-Belag

Wandbelag: PVC-Belag an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich

Deckenbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: PVC-Belag

Wandbelag: Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich

Deckenbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

3.4.2.9.8 Türen

Eingangstür:	Holztür (Zugang vom Hof)
Innentüren:	Füllungstüren, lackiert, veraltete Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.4.2.9.9 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	einzelne Gasraumheizer, Kohleofen
Warmwasserversorgung:	elektr. Warmwasserspeicher (5 l) im Bad
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
WC (EG):	Stand-WC, Spülkasten überputzt; überalterte Ausstattung und Qualität; ohne Zwangslüftung; Sanitärobjekte vernachlässigt
Bad (OG):	Komplettduschkabine; Waschbecken (nur Kaltwasser); mit WW-Speicher (5 l); überalterte Ausstattung und Qualität; Sanitärobjekte vernachlässigt

3.4.2.9.10 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden

3.4.2.9.11 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Komplettsanierung bzw. Abriss erforderlich
Unterhaltsstau:	erheblicher Unterhaltsstau und Renovierungsbedarf
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz
Sonstige Besonderheiten:	Die Wohnungen sind nicht in sich abgeschlossen.

3.5 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung (Nicolaiweg 1b) aus Ziegelsteinpflaster, ansonsten Schotterflächen
Garten:	kaum Gartenanlagen (nur Nicolaiweg 1b)
Einfriedung:	Mauern, Zäune, Tore
techn. Installationen:	nicht vorhanden
sonstige Bauwerke:	Geräteschuppen aus Holz, ca. 2,0 x 2,5 m
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Wohn- u. Betriebsgebäude u. Wohn- u. Geschäftshaus bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Cappelstr. 74 / Nicolaiweg 1a, 1b zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippstadt	2277	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lippstadt	10	158	822 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnhaus Nicolaiweg 1 b	Einfamilienhaus	258 m ²
Wohn- u. Betriebsgebäude Nicolaiweg 1 a	Wohn- und Betriebsgebäude	260 m ²
Wohn- u. Geschäftshaus Cappelstr. 74	Wohn- und Geschäftshaus	304 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		822 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnhaus Nicolaiweg 1 b

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

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 (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

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 (§ 26 Abs. 2 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).

4.2.1.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.1.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁾

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Nicolaiweg 1 b	Einfamilienhaus	245.000,00 €
Nicolaiweg 1 a	Wohn- und Betriebsgebäude	173.000,00 €
Cappelstr. 74	Wohn- und Geschäftshaus	101.200,00 €
Summe		519.200,00 € rd. 519.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Wohn- u. Betriebsgebäude u. Wohn- u. Geschäftshaus bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Cappelstr. 74 / Nicolaiweg 1a, 1b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippstadt	2277	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lippstadt	10	158

wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2023 mit rd.

519.000,- €

in Worten: fünfhundertneunzehntausend 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 18. August 2023

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 **Lippstadt, Nicolaiweg 1b**

Flur **10** Flurstücksnummer **158**

Wertermittlungstichtag: **08.08.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Wohnhaus Ni- colaiweg 1 b	baureifes Land	frei	500,00	258,00	100 %	129.000,00
Summe:				258,00		129.000,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnhaus Ni- colaiweg 1 b	Wohnhaus	479,00	258,70	1895	80	18

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Wohnhaus Ni- colaiweg 1 b	17.063,76	25,00	1,50	1,15

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	498,65 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-185,54 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	947,04 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,36
Verkehrswert/Reinertrag:	19,14

Ergebnisse	
Ertragswert:	251.000,00 € (105 % vom Sachwert)
Sachwert:	240.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	245.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.08.2023

6.1 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Wohn- und Betriebsgebäude** in **Lippstadt, Nicolaiweg 1a**,
 Flur **10** Flurstücksnummer **158** Wertermittlungstichtag: **08.08.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Wohn- u. Be- triebsgebäude Nicolaiweg 1 a	baureifes Land	frei	500,00	260,00	100 %	130.000,00
Summe:				260,00		130.000,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohn- u. Be- triebsgebäude Nicolaiweg 1 a	Wohn- u. Betriebs- gebäude	411,00	270,00	1963	80	20

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Wohn- u. Be- triebsgebäude Nicolaiweg 1 a	14.100,00	23,00	4,00	1,10

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	481,48 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-240,74 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	640,74 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,27
Verkehrswert/Reinertrag:	15,93

Ergebnisse	
Ertragswert:	142.000,00 € (71 % vom Sachwert)
Sachwert:	200.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	173.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.08.2023

6.2 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Wohn- und Geschäftshaus** in **Lippstadt, Cappelstr. 74**

Flur **10** Flurstücksnummer **158**

Wertermittlungstichtag: **08.08.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Wohn- u. Ge- schäftshaus Cappelstr. 74	baureifes Land	frei	500,00	304,00	100 %	152.000,00
Summe:				304,00		152.000,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohn- u. Ge- schäftshaus Cappelstr. 74	Wohn- u. Geschäftshaus	479,00	436,00	1963	70	10

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Wohn- u. Ge- schäftshaus Cappelstr. 74	20.424,00	27,00	4,00	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	348,62 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-183,49 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	232,11 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	4,95
Verkehrswert/Reinertrag:	6,79

Ergebnisse	
Ertragswert:	101.200,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	101.200,00 €
Wertermittlungstichtag	08.08.2023

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 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)



Nicolaiweg 1 b: Ansicht von Süden



Nicolaiweg 1 b: Ansicht von Südosten

...



Nicolaiweg 1 b: Teilansicht von Norden



Nicolaiweg 1 b: Teilansicht von Norden

...



Nicolaiweg 1 b: Ansicht von Westen



Nicolaiweg 1 b: Blick in Richtung Südwesten (Garten)

...



Nicolaiweg 1 a: Teilansicht von Südwesten



Nicolaiweg 1 a: Ansicht von Süden

...



Nicolaiweg 1 a: Ansicht von Osten



Nicolaiweg 1 a: Ansicht von Süden (Zwischentrakt)

...



Cappelstr. 74: Ansicht von Südwesten



Cappelstr. 74: Ansicht von Süden

...



Cappelstr. 74: Teilansicht von Osten



Cappelstr. 74: Teilansicht von Osten

...



Cappelstr. 74: Teilansicht von Nordosten

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Grundlage: genehmigte Bauantragszeichnungen

1 Wohnhaus (Nicolaiweg 1 b)

1 .01	KG	11,22*10,32+7,03*0,86	121,84 m ²
1 .02	EG	11,10*10,20+6,91*0,86	119,16 m ²
1 .03	1. OG	11,10*10,20+6,91*0,86	119,16 m ²
1 .04	DG	11,10*10,20+6,91*0,86	119,16 m ²

1 Bruttogrundfläche Wohnhaus (Nicolaiweg 1 b), gesamt	479,32 m²
--	-----------------------------

2 Wohn- u. Betriebsgebäude (Nicolaiweg 1 a)

2 .01	EG	10,90*16,30+3,50*7,90	205,32 m ²
2 .02	1. OG	10,90*16,30+3,50*7,90	205,32 m ²

2 Bruttogrundfläche Wohn- u. Betriebsgebäude (Nicolaiweg 1 a), gesamt	410,64 m²
--	-----------------------------

3 Wohn- u. Geschäftshaus (Cappelstr. 74)

3 .01	EG	13,70*19,50+3,50*7,90	294,80 m ²
3 .02	1. OG	13,70*19,50+3,50*7,90	294,80 m ²

3 Bruttogrundfläche Wohn- u. Geschäftshaus (Cappelstr. 74), gesamt	589,60 m²
---	-----------------------------

Anmerkung:

Die Berechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dachgeschosse der Gebäude 2 u. 3 aus baukonstruktiven Gründen nicht zum Ausbau geeignet sind. Somit bleiben diese Dachgeschosse unberücksichtigt.

Lippstadt, 21.08.2023

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Wohnung im EG (Wohnhaus)

1 .01	Zimmer 1	4,20*3,50	*0,97	14,26 m ²
1 .02	Zimmer 2	4,00*4,80	*0,97	18,62 m ²
1 .03	Zimmer 3	4,00*4,43	*0,97	17,19 m ²
1 .04	Bad	2,50*4,00	*0,97	9,70 m ²
1 .05	Wohnküche	3,50*4,00	*0,97	13,58 m ²
1 .06	Flur/Diele	1,80*4,90+4,50*1,25	*0,97	14,01 m ²
1 .07	WC	0,90*1,15	*0,97	1,00 m ²

1 Wohnfläche Wohnung im EG (Wohnhaus)

88,37 m²

2 Wohnung im OG (Wohnhaus)

2 .01	Schlafzimmer	4,00*4,43	*0,97	17,19 m ²
2 .02	Essen	4,00*4,80	*0,97	18,62 m ²
2 .03	Wohnen	3,50*3,50	*0,97	11,88 m ²
2 .04	Küche	2,50*3,50	*0,97	8,49 m ²
2 .05	Wohnküche	3,50*4,00	*0,97	13,58 m ²
2 .06	Bad	2,50*4,00	*0,97	9,70 m ²
2 .07	Flur	2,25*2,20	*0,97	4,80 m ²
2 .08	WC	0,90*1,15	*0,97	1,00 m ²

2 Wohnfläche Wohnung im OG (Wohnhaus)

85,27 m²

3 Wohnung im DG (Wohnhaus)

3 .01	Schlafzimmer	6,13*3,69-4,75*0,90/2	*0,97	19,87 m ²
3 .02	Zimmer 1	4,06*4,99-4,06*0,90/2	*0,97	17,88 m ²
3 .03	Zimmer 2	4,06*4,56-4,06*0,30/2	*0,97	17,37 m ²
3 .04	Zimmer 3	3,30*4,13	*0,97	13,22 m ²
3 .05	Zimmer 4	2,70*4,13	*0,97	10,82 m ²
3 .06	Flur	2,30*2,20	*0,97	4,91 m ²
3 .07	WC	0,90*1,15	*0,97	1,00 m ²

3 Wohnfläche Wohnung im DG (Wohnhaus)

85,06 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung im EG (Wohnhaus)	88,37 m ²
2	Wohnfläche Wohnung im OG (Wohnhaus)	85,27 m ²
3	Wohnfläche Wohnung im DG (Wohnhaus)	85,06 m ²

Wohnfläche, gesamt:

258,70 m²

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☒ | 3 % Putzabzug |
| ☐ | kein Putzabzug, da Fertigmaße |
| ☐ | Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke |

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 21.08.2023

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Werkstatt im EG (Wohn- u. Betriebsgebäude)

1 .01	gesamt	150	150,00 m ²
-------	--------	-----	-----------------------

1 Wohnfläche Werkstatt im EG (Wohn- u. Betriebsgebäude)	150,00 m²
--	-----------------------------

2 Wohnung im OG (Wohn- u. Betriebsgebäude)

2 .01	gesamt	120	120,00 m ²
-------	--------	-----	-----------------------

2 Wohnfläche Wohnung im OG (Wohn- u. Betriebsgebäude)	120,00 m²
--	-----------------------------

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Werkstatt im EG (Wohn- u. Betriebsgebäude)	150,00 m ²
2	Wohnfläche Wohnung im OG (Wohn- u. Betriebsgebäude)	120,00 m ²

Wohnfläche, gesamt:	270,00 m²
----------------------------	-----------------------------

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☐ | 3 % Putzabzug |
| ☒ | kein Putzabzug, da Fertigmaße |
| ☐ | Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke |

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Sämtliche Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 21.08.2023

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Ladenlokale im EG (Wohn- u. Geschäftshaus)

1 .01	Ladenlokal 1, ges.	128	128,00 m ²
1 .02	Ladenlokal 2, ges.	58	58,00 m ²
1 .03	Nebenräume, ges.	60	60,00 m ²

1 Wohnfläche Ladenlokale im EG (Wohn- u. Geschäftshaus)	246,00 m²
--	-----------------------------

2 Wohnung/Ladenlokal im OG (Wohn- u. Geschäftshaus)

2 .01	Wohnung, gesamt	132	132,00 m ²
2 .02	Ladenlokal 2, ges.	31	31,00 m ²
2 .03	Lager OG	27	27,00 m ²

2 Wohnfläche Wohnung/Ladenlokal im OG (Wohn- u. Geschäftshaus)	190,00 m²
---	-----------------------------

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Ladenlokale im EG (Wohn- u. Geschäftshaus)	246,00 m ²
2	Wohnfläche Wohnung/Ladenlokal im OG (Wohn- u. Geschäftshaus)	190,00 m ²

Wohnfläche, gesamt: **436,00 m²**

- ☐ 3 % Putzabzug
☒ kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐ Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Sämtliche Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 21.08.2023