

**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: 30.11.2023  
Az.: 12 K 013/23

## GUTACHTEN

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

**einem Wohnhaus, einer Fahrzeughalle, einer neuen Fahrzeughalle, einem alten Lagerhaus mit offenem Hallenanbau sowie einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 59597 Erwitte, Schmerlecker Dorf 21**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.11.2023 ermittelt mit rd.

**848.900,- €.**

**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_**

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 39 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung.....	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.4.2.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.4.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.4.3.1	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.6	Derzeitige Nutzung.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	12
3.2	Wohnhaus.....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	13
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	13
3.2.2.2	Fenster und Außentüren .....	13
3.2.2.3	Haustechnik .....	14
3.2.2.4	Keller und Dach .....	14
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	15
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....	15
3.2.2.8	Wohnung .....	16
3.3	Große Fahrzeughalle.....	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....	20
3.3.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	20
3.3.2.2	Fenster und Außentüren .....	21
3.3.2.3	Haustechnik .....	21
3.3.2.4	Keller und Dach .....	21
3.3.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	22
3.3.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	22
3.3.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....	22
3.3.2.8	Nutzungseinheit.....	22
3.4	Neue Fahrzeughalle.....	25
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.4.2	Ausführung und Ausstattung .....	25
3.4.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	25
3.4.2.2	Fenster und Außentüren .....	25
3.4.2.3	Haustechnik .....	26
3.4.2.4	Keller und Dach .....	26

3.4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	26
3.4.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	27
3.4.2.7	Ausstattung.....	27
3.5	Lagerhaus (ehemalige Schmiede) .....	28
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	28
3.5.2	Ausführung und Ausstattung .....	28
3.5.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	28
3.5.2.2	Fenster und Außentüren .....	29
3.5.2.3	Haustechnik .....	29
3.5.2.4	Keller und Dach .....	29
3.5.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	29
3.5.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	30
3.5.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....	30
3.5.2.8	Lager.....	30
3.5.2.8.4	Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen .....	31
3.6	Nebengebäude .....	31
3.6.1	Offener Stahlhallenannbau (westlich) .....	31
3.6.2	Garagegebäude.....	31
3.6.3	Geräteraum.....	32
3.7	Außenanlagen.....	32
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>33</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	33
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	33
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	33
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	33
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	34
4.2.2	Verkehrswert.....	36
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte.....	36
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	38
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>39</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um unterkellertes Wohnhaus (2 ½ -geschossig, Baujahr vor 1951, ca. 2015 kernsaniert) mit eingeschossigen Anbauten, sowie um eine große Fahrzeughalle (Baujahr vor 1971), ein Lagerhaus (ehemalige Schmiede) mit einer angebauten, offenen Stahlhalle und einer angebauten, neuen Fahrzeughalle (Baujahr 2016) sowie um ein ehemaliges Garagengebäude mit ins. 5 Lager-/Technikräumen. Ferner existiert ein Nebengebäude auf dem Grundstück. Ca. 40 % des Gesamtgrundstücks ist als Landwirtschaftliche Fläche deklariert.

Objektadresse: Schmerlecke Dorf 21, 59597 Erwitte

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schmerlecke Blatt 2026

Katasterangaben: Gemarkung Schmerlecke, Flur 4, Flurst. 31, 70, 71, 35/2, 35/1, 40

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Lipperoder Str. 8  
59555 Lippstadt

Auftrag vom 30.10.2023

Eigentümer:

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lippstadt vom 30.10.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 22.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 22.11.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 22.11.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

## 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. Tim-Online  
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Erwitte  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest  
Erkundigungen bei der RWE Arnsberg  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Erwitte  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis Soest  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaft Kreis Soest  
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-  
schutz Kreis Soest  
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest  
digitale Bodenrichtwertkarte NRW  
Grundstücksmarktbericht 2023 für Kreis Soest  
Mietspiegel 2023 für Stadt Erwitte  
Verkehrswertgutachten vom 04.11.2014 des Sachver-  
ständigen D. Krawinkel

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Erwitte, ca. 16.000 Einwohner
Ortsteil:	Schmerlecke, westlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 12 km; Lippstadt, ca. 13 km; Hamm, ca. 37 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 1, ca. 500 m; B 55, ca. 5 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 7 km
Bahnhof:	Bad Sassendorf, ca. 7,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 30 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	zentraler Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Erwitte beträgt ca. 7,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m entfernt; Kindergarten, ca. 1,7 km entfernt; Grundschule, ca. 2 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 6 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Landwirtschaft)
topografische Grundstückslage:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstücks-Informationen: (vgl. a. Anlage 04)

Grundbuchangaben zu lfd. Nr. 1:	Gemarkung Schmerlecke, Flur 4, Flurstück 31; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Schmerlecker Dorf; Größe: 5 m <sup>2</sup> tatsächliche Nutzung: Zufahrt; Breite x Tiefe: ca. 15 x 0,70 m
Grundbuchangaben zu lfd. Nr. 2:	Gemarkung Schmerlecke, Flur 4, Flurstück 70; Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche, Gebäude- u. Freifläche, Verkehrsfläche; Lage: Schmerlecker Dorf; Größe: 3.911 m <sup>2</sup> tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Hoffläche; Wiese; Breite x Tiefe: ca. 37 x 118 m
Grundbuchangaben zu lfd. Nr. 3:	Gemarkung Schmerlecke, Flur 4, Flurstück 71; Wirtschaftsart: Verkehrsfläche; Lage: Breienweg; Größe: 6 m <sup>2</sup> tatsächliche Nutzung: Verkehrsfläche; Breite x Tiefe: ca. 3 x 2 m
Grundbuchangaben zu lfd. Nr. 4:	Gemarkung Schmerlecke, Flur 4, Flurstück 35/2; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Schmerlecke; Größe: 104 m <sup>2</sup> tatsächliche Nutzung: Bauland; Breite x Tiefe: ca. 34 x 3 m
Grundbuchangaben zu lfd. Nr. 5:	Gemarkung Schmerlecke, Flur 4, Flurstück 35/1; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Schmerlecke; Größe: 8 m <sup>2</sup> tatsächliche Nutzung: Bauland; Breite x Tiefe: ca. 9 x 2 m
Grundbuchangaben zu lfd. Nr. 6:	Gemarkung Schmerlecke, Flur 4, Flurstück 40; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Schmerlecker Dorf 21; Größe: 543 m <sup>2</sup> tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 30 x 18 m
Gesamtgröße:	4.577 m <sup>2</sup>
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten des Wohnhauses ist nach Osten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform, Übertiefe, Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr; Das Grundstück ist im Westen von der Straße Schmerlecker Dorf, im Süden von der Krasstraße und im Osten von dem Breienweg umgeben.
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nur tlw. vorhanden; Parkplätze nicht vorhanden
Anmerkung:	Das Grundstück ist ebenfalls von dem östlich gelegenen Breienweg anfahrbar.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser; kein Gas-Hausanschluss ; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Internetanschluss;  Eine städtische Gasleitung befindet sich in der Straße. Ferner besitzt das Grundstück eine Wasserversorgung über einen eigenen Brunnen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die offene Stahlhalle, das Lagerhaus, die neue Fahrzeughalle und das Garagengebäude befinden sich an der Grenze.
Anmerkung:	Die nordwestliche Ecke der großen Halle ist geringfügig (ca. 0,5 m <sup>2</sup> ) auf das Flurst. 53 überbaut.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich geringfügige 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 08.08.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Scherlecke Blatt 2026 sind bei allen genannten Flurstücken folgende Eintragungen vermerkt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zwangsversteigerungsvermerk</li><li>- Zwangsverwaltungsvermerk (nur Flurst. 70, 40)</li></ul>

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 23.11.2023 beim Planungsamt Stadt Erwitte.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 22.11.2023. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung konnte nicht erkundet werden. 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 telefonisch erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 16.11.2023 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der westliche Bereich (ca. 60 %) des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD); der östliche Bereich (ca. 40 %) als Landwirtschaftliche Fläche (L) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach Auskunft des Planungsamts ist eine Wohnbebauung des östlichen Bereichs nicht möglich und auch in Zukunft nicht vorgesehen. Lediglich Gebäude für die Landwirtschaft sind zulässig. Auskunft eingeholt am 23.11.2023 beim Planungsamt Stadt Erwitte.

### 2.4.3 Bauordnungsrecht

#### Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens 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.

Es existieren keine Zeichnungen des Lagerhauses (ehemaligen Schmiede), der neuen Fahrzeughalle (ehemaliger überdachter Lagerplatz) und des Garagegebäudes.

Der östliche Wohnhausanbau, der Ausbau des Dachgeschosses sowie die neue Fahrzeughalle sind nicht Bestandteile der Baugenehmigungsakte. Ebenso ist sind die Nutzungsänderungen der Kalthallen in Warmhallen nicht Bestandteile der Baugenehmigungsakte.

Die vorhandenen Zeichnungen der großen Fahrzeughalle und des Wohnhauses aus der Bauakte wurden weitestgehend der tatsächlichen Grundriss-Situation angepasst.

#### 2.4.3.1 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

##### Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land, tlw. Landwirtschaftliche Fläche (begünstigt)

##### Anmerkung:

Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 04 dargestellt.

##### Angaben zum Bodenrichtwert Bauland:

Bodenrichtwert: 60 €/m<sup>2</sup>; Stichtag: 01.01.2023;  
zonal; erschließungsbeitragsfrei;  
Nutzungsart: MD (Dorfgebiet);  
Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m

##### Angaben zum Bodenrichtwert Grünland:

Bodenrichtwert: 6,50 €/m<sup>2</sup>; Stichtag: 01.01.2023;  
zonal; Nutzungsart: Grünland

##### Liegenschaftszinssatz:

freist. Ein- und Zweifamilienhäuser:

- Kreis Soest 2022: 1,1 % (StdAbw: 1,1 %)
- Kreis Soest 2023 Q2: 1,3% (StdAbw: 1,1 %)
- Erwitte 2022: 1,19 % (StdAbw: 1,0 %)
- Erwitte 2022: 1,4 % (angepasst)

Liegenschaftszinssätze für gewerbliche Betriebsgebäude sind im aktuellen Grundstücksmarktbereich Kreis Soest nicht aufgeführt. Diese bewegen sich lt. Grundstücksmarktbereich NRW bei ca. 4,5 bis 5,0 %.

Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: - Kreis Soest 2022: 1,08 (StdAbw: 0,25) - Kreis Soest 2023 Q2: 0,96 (StdAbw: 0,21) - Erwitte 2022: 1,04 (StdAbw: 0,24)  Marktanpassungsfaktoren für gewerbliche Betriebsgebäude sind im Marktbericht nicht vorhanden und wurden sachgerecht geschätzt.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 23.11.2023 beim Bauverwaltungsamt Stadt Erwitte.

## 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 05/06)

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einer großen Fahrzeughalle, einem Lagerhaus (ehemalige Schmiede), einer neuen Fahrzeughalle, einem offenen Hallenanbau und einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Der östliche Grundstücksteil ist unbebaut und wird als Wiese genutzt.

Das Wohnhaus besitzt eine Wohnung. Alle weiteren Betriebsgebäude bzw. Bauwerke werden überwiegend zur Sanierung von Fahrzeugen genutzt. Der offene Hallenanbau und das Garagengebäude werden als Nebengebäude beschrieben.

Auf dem Grundstück befinden sich 4 Garagenplätze sowie unmarkierte Stellflächen 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

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (früher Zweifamilienhaus), 2-geschossig, mit 2 Anbauten, einseitig angebaut; Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
ursprüngliches Baujahr:	unbekannt (vor 1951); fiktives Baujahr: 1996
Historie:	Das Wohnhaus wurde ca. 1951/1956 nach einem Brand wieder aufgebaut.
Modernisierungen:	Das Wohnhaus wurde ca. 2015 kernsaniert. Das Dachgeschoss wurde ca. 2015 ausgebaut. Die Fenster wurden zwischen 2008 u. 2015 ausgetauscht.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde energetisch modernisiert. (Fenster, Dach, Heizungsanlage)
Erweiterungsmöglichkeiten:	nur bedingt auf dem Grundstück
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh), Sockel mit Naturstein

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau; 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
Kelleraußenwände:	Bruchstein
Kellerinnenwände:	Ziegelstein
Außenwände:	Ziegelstein, tlw. Stroh/Lehm, Außenputz
Innenwände:	div. Mauerwerk
Geschoßdecken:	tlw. Trägerkappendecke über KG, Stahlbeton- oder neue Holzbalkendecken, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	Haustür mit Eingangstreppe; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton-Rampe ohne Belag
Kellertreppe:	einfache Holztreppe mit Anstrich
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion (Eiche) ohne Belag; einläufige, viertelgewendelte Treppe; Holzgeländer
Bodentreppe:	einfache Holztreppe

#### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, überwiegend mit Sprossen, große Schiebeelemente, übliche Beschläge; tlw. alte Holzfenster mit Einfachverglasung; überwiegend Rollläden aus Kunststoff; große Dachflächenfenster Fensterbänke innen aus Marmor o. Holz; Fensterbänke außen aus Naturstein o. Faserzement Die beiden Fensterrahmen aus Holz sind von außen verwittert.
Haustür/Außentür(en):	massive Holztür aus Eiche mit Lichtausschnitt

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung; mehrere Lichtauslässe, mehrere Steckdosen, Netzwerkinstallationen mit Ser- veranschluss; einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Brennwerttechnik, Viessmann Vitodens 200-W); 26 kW; Baujahr ca. 2016  Der Flüssiggasbehälter befindet sich im Bereich der Straße Schmerlecker Dorf.
Warmwasserversorgung:	zentraler, großer WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Lüftungs-/Klimaanlage:	Klimaanlage (Splitgerät) für das Arbeitszimmer im OG
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

### 3.2.2.4 Keller und Dach

#### Keller:

Bodenbelag:	Estrich ohne Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	überwiegend ohne Belag, tlw. Putz mit Anstrich
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall oder Holz
Innentüren:	Holzbrettertüren

#### Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Walmdach, ca. 50 ° Dachneigung
Nebendächer:	Flachdächer, tlw. als Dachterrasse
Dacheindeckung:	ältere Tondachziegel
Wärmedämmung:	Mineralwolle
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	OSB-Verlegeplatten
Schornstein:	2 gemauerte Schornsteine, Kopf aus Ziegelstein

### 3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	2 Dachterrassen (eine ohne Plattenbelag), Außenrampe, Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	Klimaanlage
Unterhaltsstau:	kein Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Im Keller 3 existieren div. Putzschäden aufgrund von Grundwasserschäden. Die Ursache soll jedoch behoben sein.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, 3 weitere Kellerräume
Erdgeschoss:	Diele mit Treppe, Wohnküche, Wohnzimmer, Bad 1, Bad 2, Arbeitszimmer; Abstellraum, Flur, Waschküche mit WC u. Duschen (nördlicher Anbau) (ca. 154 m <sup>2</sup> Wf.)
1. Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Arbeitszimmer, 4 Schlafzimmer, davon ein Raum mit Ausgang zum Dachgeschoss, Bad (ca. 116 m <sup>2</sup> Wf.),
Wohnfläche, ins.:	ca. 270 m <sup>2</sup> Wf.

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
1. Obergeschoss:	überwiegend Holzkonstruktion mit Holzdielen
Dachgeschoss	Holzkonstruktion mit Verlegeplatten

### 3.2.2.8 Wohnung

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

##### Wohnzimmer (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

##### Arbeitszimmer (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Vliestapete
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

##### Wohnküche (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Fliesenspiegel aus Granit an Objektwänden, ansonsten einfache Tapeten
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

##### Bad 1 u. 2 (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: grau)
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

##### Diele (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

## Arbeitszimmer (1. OG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

## Schlafzimmer 1, 2, 3, 4 (1. OG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

## Bad (1. OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: grau, beige)
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.; mit Einbaustrahlern

## Flur (1. OG):

Bodenbelag:	Holzdielen, lackiert ohne Belag
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke o. ä.

## Aufenthaltsraum (DG):

Bodenbelag:	OSB-Verlegeplatten
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

## Waschküche, WC (Anbau):

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	tlw. Wandfliesen, ca. 1,30 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

**Duschen (Anbau):**

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	tlw. Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

**3.2.2.8.2 Türen**

Eingangstür:	s. Haus- bzw. Außentür
Innentüren:	furnierte Sperrholztüren (EG), beschichtete Sperrholztüren (OG); Holzzargen

**3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung; tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Abrechnung über Wärmemengenzähler
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	gehobene Wasser- und Abwasserinstallation
Bad 1 u. 2 (EG):	Whirlpool-Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Whirlpool (2 Personen) mit elektr. Steuerung; Dusche (ohne Duschtasse, mit Ablaufrinne) mit Einhandhebelarmatur; Duschabtrennung aus Glas, WC, wandhängend, Spülkasten unterputz mit elektr. Steuerung; Doppel-Waschbecken im Möbelstück integriert; hochwertige Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; zusätzlicher Handtuch-Heizkörper
Bad (OG):	gr. Dusche mit Einhandhebelarmatur; Duschabtrennung aus Glas; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken im Möbelstück integriert; hochwertige Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; zusätzlicher Handtuch-Heizkörper
WC (Anbau):	Stand-WC, Spülkasten überputz; Handwaschbecken (nur Kaltwasser); einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster
Duschen (Anbau):	2 Duschen (ohne Duschtasse, mit Bodenablauf) mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; Lüftung über Lüftungsöffnungen

### 3.2.3 Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtung: nicht vorhanden

Küchenausstattung: maßgearbeitete Einbauküche

#### 3.2.3.1.1 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Decke des Abstellraums im eingeschossigen Anbau. Hier ist vermutlich die bituminöse Abdichtung des Flachdachs schadhaft.

Unterhaltsstau: nicht vorhanden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig (gem. alter Grundriss-Situation)

Belichtung: gut

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz im Bereich der Fassade

### 3.3 Große Fahrzeughalle

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	gewerbliches Betriebsgebäude (Warmhalle); 1-geschossig, einseitig angebaut, ausschließlich gewerblich genutzt, Das Gebäude ist geringfügig unterkellert. Über den Büro- u. Sozialräumen befindet sich eine 2. Ebene, die 2017 als Archiv ausgebaut wurde.
ursprüngliches Baujahr:	unbekannt (vor 1971); fiktives Baujahr: 1998
Historie:	Die Halle wurde ca. 1971 bzw. 1976 nach einem Brand wieder aufgebaut. Sie wurde zuvor u.a. als Stallung genutzt.
Modernisierungen:	Die Dacheindeckung (Trapezblech) wurde 2013 erneu- ert. Die Dachkonstruktion wurde 2017 wärmegeklämmt. Die Halle erhielt 2016 eine Beheizung. Neue Fenster u. Außentüren von 2017 im Bereich der Büros Die Büros u. das WC (Büro) wurden 2017 ausgebaut.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde 2016 energetisch modernisiert (Dachkonstruktion, Beheizung).
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	Sichtmauerwerk, tlw. Putz mit Anstrich; Sockel aus Bruchstein

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

##### 3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Mischbauweise (Mauerwerk, Beton)
Fundamente:	Fundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Ziegelstein, tlw. verputzt
Innenwände:	div. Mauerwerk
Geschoßdecken:	Stahlbeton (nur über den Büro- u. Nebenräumen)

Eingangsbereich(e):	2 Eingangstüren; Eingangsbereich gepflegt; 2 Rolllöre
Treppe/Treppenhaus:	Treppe vernachlässigt
Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Geschoßtreppe:	Stahlbeton ohne Belag; einläufige, gerade Treppe

### 3.3.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Hallenfenster aus Stahl mit Einfachverglasung
Haustür/Außentür(en):	aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Außentor(e):	2 alte Rolllöre aus Stahl mit Glasausschnitten

### 3.3.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, tlw. Leitungen auf Putz; Netzwerkanschluss mit Server; Starkstromanschluss
Heizungsanlage:	2 gasbetriebene Dunkelstrahler Einzelheizsysteme (Vacurant, Heizwertgeräte); 36 kW, Baujahr 2016
Warmwasserversorgung:	dezentrale Warmwasserversorgung

### 3.3.2.4 Keller und Dach

#### Keller:

Bodenbelag:	Estrich bzw. Beton, ohne Belag
Wandbelag:	ohne Belag
Deckenbelag:	ohne Belag
Fenster:	isolierverglastes Kellerfenster aus Kunststoff
Innentüren:	keine

#### Dach:

Dachkonstruktion:	Fachwerkbinder aus Holz
Hauptdach:	Satteldach, ca. 15-20 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Trapezbleche aus Stahlblech
Wärmedämmung:	eingeblassene Mineralfasern
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

Schornstein: 2 Abgasrohre über Dach

### 3.3.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Außentreppe aus Stahl (ehemalige Traforaum Westfassade)

Besondere Einrichtungen: Netzwerkserver

Unterhaltsstau: geringer Unterhaltsstau vorhanden

Bauschäden: keine erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

### 3.3.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss: Kellerraum mit Hauswasserwerk

Erdgeschoss: Fahrzeughalle, Traforaum, Aufenthaltsraum, Waschraum mit WC, 2 Büros (ca. 384 m<sup>2</sup> Nf.)

1. Obergeschoss: Archivraum, Serverraum (ca. 75 m<sup>2</sup> Nf.)

Nutzfläche, ins.: ca. 458 m<sup>2</sup>

### 3.3.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss: Estrich bzw. Beton ohne Bodenbelag

Erdgeschoss: Estrich bzw. Beton überwiegend ohne Bodenbelag

1. Obergeschoss: Estrich bzw. Beton überwiegend mit Bodenbelag

### 3.3.2.8 Nutzungseinheit

#### 3.3.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Fahrzeughalle (EG):

Bodenbelag: ohne Belag

Wandbelag: Putz mit Anstrich

Deckenbelag: Holzdecke mit sichtbarer Dachkonstruktion

Aufenthaltsraum:

Bodenbelag: Bodenfliesen

Wandbelag: Putz mit Anstrich

Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Sanitärraum:	
Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Büro 1:	
Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich; abgeängte Mineralfasserdecke mit Einbaustrahlern
Büro 2:	
Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	abgehängte Mineralfasserdecke mit Einbaustrahlern
WC (Büro 2):	
Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen ca. 1,20 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

#### **3.3.2.8.2 Türen**

Eingangstür:	s. Haustür u. Außentore
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

#### **3.3.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen (Büros u. Sozialräume); Hallenheizung
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer (WC-Anlage, Personalküche)
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation

Waschraum:	Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Urinal; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; ohne Zwangslüftung
WC:	Stand-WC, Spülkasten überputz; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; ohne Zwangslüftung
WC (Büro 2):	Stand-WC, Spülkasten überputz; Handwaschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster

#### **3.3.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	einfache Anbauküche
Inventar / Zubehör:	komplette Werkstatt- u. Büroausstattung

#### **3.3.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen**

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringfügiger Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz; Die beheizte Halle besitzt große, einfachverglaste Fensterflächen.

### 3.4 Neue Fahrzeughalle

#### 3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	gewerbliches Betriebsgebäude, 1-geschossig, zweiseitig angebaut; Das Gebäude ist nicht unterkellert. Ein Dachgeschoss existiert nicht.
Außenmaße:	ca. 8,50 m x 11,00 m
Baujahr:	unbekannt, fiktives Baujahr: 2012
Historie:	Die jetzige Halle ist aus dem überdachten Stellplatz östlich der ehemaligen Schmiede entstanden. Ein Teil der Außenwände sowie die tragende Stahlkonstruktion sind bestehen geblieben.
Modernisierungen:	2016 erfolgte eine Kernsanierung.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand des Baujahres.
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh)

#### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung

##### 3.4.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Mischbauweise (Mauerwerk, Stahlkonstruktion)
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht vorhanden
Geschoßdecken:	Sandwichelemente aus verzinktem Blech
Eingangsbereich(e):	Sektionaltor
Treppe/Treppenhaus:	nicht vorhanden

##### 3.4.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit undurchsichtigem Glas (als dekoratives Fassadenelement)
----------	--

Haustür/Außentür(en):	nicht vorhanden
Außentor(e):	Sektionaltor aus Alu mit Schlupftür und Glasausschnitten

### 3.4.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, mehrere Lichtauslässe, mehrere Steckdosen,
Heizungsanlage:	gasbetriebener Warmlufterzeuger (Kampmann Gaslow XR Heizwertgeräte); 22,8 kW; Baujahr 2016
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Ausgussbecken mit einfacher Armatur
Warmwasserversorgung:	k. A.
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

### 3.4.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzbalkendecke mit Warmdachaufbau
Hauptdach:	Pulldach, ca. 15 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Sandwichplatten
Wärmedämmung:	PU geschäumt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein:	Abgasrohr über Dach

### 3.4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Ölbetriebener Heißwasser-Hochdruckreiniger (Fa. Kärcher); Hebebühne
Unterhaltsstau:	geringfügiger Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein mangelnder Wärmeschutz.

### **3.4.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung**

Erdgeschoss: Waschhalle (ca. 80 m<sup>2</sup> Nf.)

### **3.4.2.7 Ausstattung**

#### **3.4.2.7.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Waschhalle:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: grau)
Deckenbelag:	ohne Belag

#### **3.4.2.7.2 Türen**

Eingangstür:	nicht vorhanden
Innentüren:	nicht vorhanden

### 3.5 Lagerhaus (ehemalige Schmiede)

#### 3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	gewerbliches Betriebsgebäude (Warmhalle); 1-geschossig, zweiseitig angebaut, gewerblich genutzt, Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
ursprüngliches Baujahr:	unbekannt; fiktives Baujahr: 1993
Historie:	Das Gebäude wurde zuvor als Schmiede genutzt.
Modernisierungen:	Das Dachgeschoss wurde 2018 ausgebaut und wärme- gedämmt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde energetisch modernisiert. (Dach, Heizungsanlage)
Außenansicht:	Sichtmauerwerk, Sockel aus Bruchstein

#### 3.5.2 Ausführung und Ausstattung

##### 3.5.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Außenwände:	Ziegelstein
Innenwände:	keine
Geschoßdecken:	massive Trägerkappendecker
Eingangsbereich(e):	Schiebetor; Eingangsbereich vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe vernachlässigt
Geschoßtreppe:	Holzstiege

### 3.5.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	alte Stahlfenster mit Einfachverglasung und Sprossen, veraltete Beschläge
Haustür/Außentür(en):	Holzbrettertür im DG
Außentor(e):	altes Schiebetor aus Holz, 2-flügelig

### 3.5.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, auf Putz verlegt; Starkstromanschluss
Heizungsanlage:	gasbetriebener Warmlufterzeuger (Kampmann Gaslow XR Heizwertgeräte); 22,8 kW; Baujahr 2016
Sanitärinstallation:	Ausgussbecken mit einfacher Armatur
Warmwasserversorgung:	k. A.

### 3.5.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	alter Tondachziegel
Wärmedämmung:	vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	OSB-Verlegeplatten
Schornstein:	Abgasrohr über Dach

### 3.5.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Das Außenmauerwerk weist einige Risse auf.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch befriedigend.  
Das Dachgeschoss wurde vom Sachverständigen nicht  
besichtigt.

### **3.5.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung**

Erdgeschoss: Lagerraum  
Dachgeschoss: Lagerraum  
Nutzfläche, ins.: ca. 124 m<sup>2</sup> Nf.

### **3.5.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen**

Erdgeschoss: Beton ohne Bodenbelag  
Dachgeschoss: Beton mit Bodenbelag

### **3.5.2.8 Lager**

#### **3.5.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Lagerraum (EG):

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

Lagerraum (DG):

Bodenbelag: OSB-Verlegeplatten  
Wandbelag: OSB-Verlegeplatten  
Deckenbelag: OSB-Verlegeplatten

#### **3.5.2.8.2 Türen**

Eingangstür: s. Haus- bzw. Eingangstür  
Innentüren: nicht vorhanden

#### **3.5.2.8.3 Besondere Einrichtungen**

Besondere Einrichtung: keine vorhanden

#### 3.5.2.8.4 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	befriedigend
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

### 3.6 Nebengebäude

#### 3.6.1 Offener Stahlhallenanbau (westlich)

Funktion:	Unterstellfläche für Lagergüter, Fahrzeuge
Bauart:	Stahlrahmenkonstruktion mit Trapezblechverkleidung als Anbau an die ehemalige Schmiede
Baujahr:	ca. 1998
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Pultdach mit Trapezblecheindeckung
Größe:	ca. 9,50 x 9,85 x 4,95/4,00 m
Fenster/Türen/Tore:	offen
Ausbau:	Boden mit Betonverbundsteinpflaster
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau

#### 3.6.2 Garagengebäude

Funktion:	5 Lager- /Technikräume
Bauart:	baujahrestypische Massivbauweise
Baujahr:	unbekannt
Geschosse/Dach:	1-geschossig, flachgeneigtes Pultdach aus Stahlbeton mit Welleternit
Größe:	ca. 17,20 x 5,0 m
Fenster/Türen/Tore:	4 neue Sektionaltore, Holzbrettertür, 2 alte Fenster mit Einfachverglasung

Ausbau:	Wandputz, Boden mit Estrich bzw. Beton
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Das Gebäude wurde vom Sachverständigen von innen nicht besichtigt.

### 3.6.3 Geräteraum

Funktion:	Abstellraum für Gartengeräte
Bauart:	konventionelle Massivbauweise
Baujahr:	ca. 1978
Geschosse/Dach:	1-geschossig, flachgeneigtes Pultdach mit Welleternit
Größe:	ca. 9,50 x 2,75 x 2,34/2,10 m
Fenster/Türen/Tore:	2 Fenster, 2 Türen
Ausbau:	Boden aus Beton, Wandputz mit Anstrich
Haustechnik:	nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Das Gebäude wurde früher für Kleintiere (Hühner o.ä.) und als Hundezwinger genutzt.

### 3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung (Betonverbundpflaster, Beton), Terrasse (Wohnhaus) (Betonplatten)
Garten:	einfache Gartenanlagen; der hintere Teil des unbebauten Grundstücks ist stark verwildert
Einfriedung:	Mauern (Bruchstein), einfache Zäune mit 1 Tor im hinteren Teil des unbebauten Grundstücks
techn. Installationen:	Flüssiggastank in der Nähe der Straße Schmerlecker Dorf
Anmerkung:	durchschnittlicher Unterhaltungsstau vorhanden

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, einer Fahrzeughalle, einer neuen Fahrzeughalle, einem alten Lagerhaus mit offenem Hallenanbau sowie einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 59597 Erwitte, Schmerlecker Dorf 21 zum Wertermittlungstichtag 22.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schmerlecke	2026	1, 2, 3, 4, 5, 6	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Schmerlecke	4	31	5 m <sup>2</sup>
Schmerlecke	4	70	3.911 m <sup>2</sup>
Schmerlecke	4	71	6 m <sup>2</sup>
Schmerlecke	4	35/2	104 m <sup>2</sup>
Schmerlecke	4	35/1	8 m <sup>2</sup>
Schmerlecke	4	40	543 m <sup>2</sup>
<b>Fläche insgesamt:</b>			<b>4.577 m<sup>2</sup></b>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbauland	Einfamilienhaus	850 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche 1	große Fahrzeughalle	1.046 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche 2	div. Betriebsgebäude	820 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche	Wiese	1.861 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.577 m <sup>2</sup>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> 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 (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 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**

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### **Sachwertverfahren**

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

#### 4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus, einer Fahrzeughalle, einer neuen Fahrzeughalle, einem alten Lagerhaus mit offenem Hallenanbau sowie einem Garagegebäude bebaute Grundstück in 59597 Erwitte, Schmerlecker Dorf 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerlecke	2026	1, 2, 3, 4, 5, 6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schmerlecke	4	31, 70, 71, 35/2, 35/1, 40

wird zum Wertermittlungstichtag 22.11.2023 mit rd.

**848.900,- €**

**in Worten: achthundertachtundvierzigtausendneunhundert Euro**

geschätzt.

#### 4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
31	Baugrundstück, unbebaut	5 m <sup>2</sup>	300,00 €
70	Baugrundstück, bebaut / Landwirtschaftl. Fläche	3.911 m <sup>2</sup>	373.220,00 €
71	Straße	6 m <sup>2</sup>	60,00 €
35/2	Baugrundstück, unbebaut	104 m <sup>2</sup>	6.240,00 €
35/1	Baugrundstück, unbebaut	8 m <sup>2</sup>	480,00 €
40	Baugrundstück, bebaut	543 m <sup>2</sup>	468.600,00 €

##### Anmerkung:

Bis auf Flurstück 71 bilden alle aufgeführten Flurstücke zusammen eine wirtschaftliche Einheit.

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 30. November 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 Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-richtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

#### **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)

#### **WoFIV:**

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
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, 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.

## 6 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 : 15.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 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 (nur Übersichtsplan)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 09: Bau- u. Betriebsbeschreibungen (gem. Bauakte)



Wohnhausanbau: Ansicht von Westen



Wohnhaus: Ansicht von Westen

...



Wohnhaus: Ansicht von Süden



Wohnhaus: Ansicht von Osten

...



Wohnhaus: Teilansicht von Norden



Wohnhausanbau: Ansicht von Osten

...



Geräteschuppen: Ansicht von Süden



Wohnhausgarten: Blick in Richtung Osten

...



gr. Fahrzeughalle: Teilansicht von Süden (östlicher Teil)



gr. Fahrzeughalle: Teilansicht von Süden (westlicher Teil)

...



gr. Fahrzeughalle: Ansicht von Westen



gr. Fahrzeughalle: Teilansicht von Nordwesten

...



gr. Fahrzeughalle: Ansicht von Osten



Wiese hinter gr. Fahrzeughalle: Blick in Richtung Osten

...

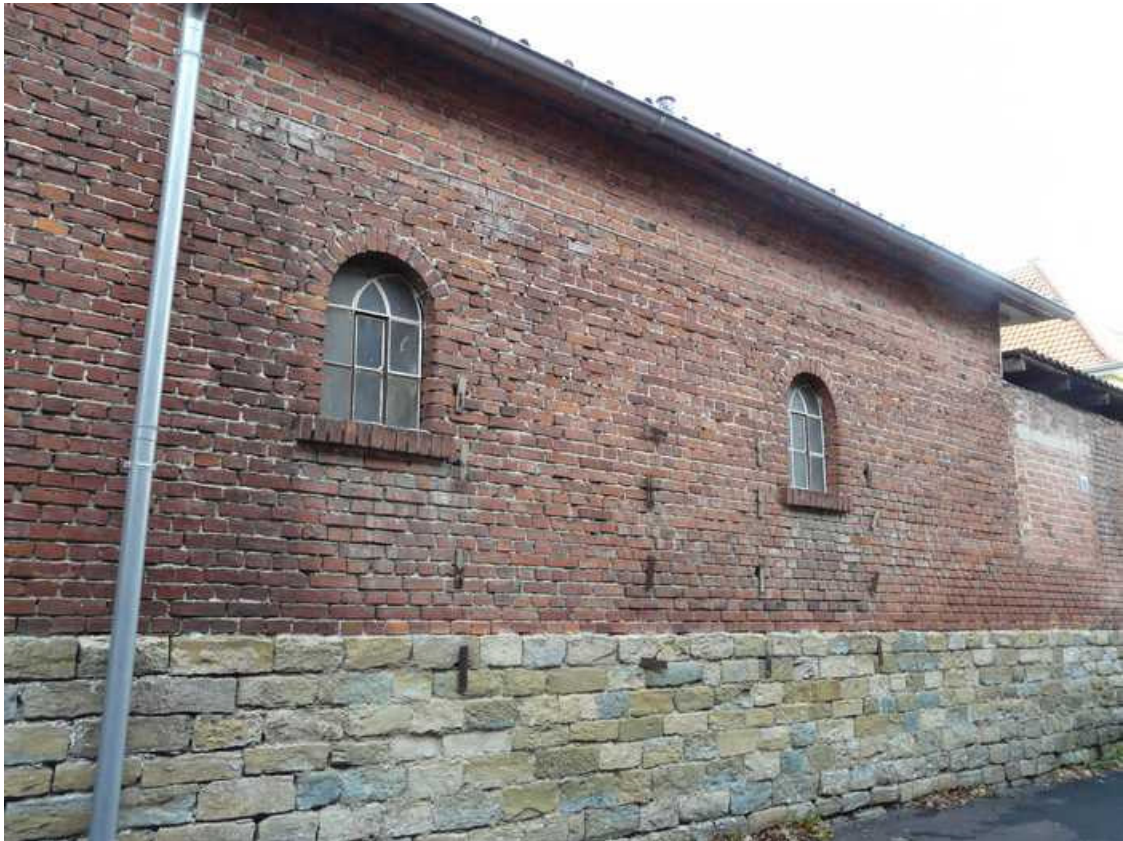


Neue Fahrzeughalle: Ansicht von Osten



Neue Fahrzeughalle: Ansicht von Norden

...



Neue Fahrzeughalle: Ansicht von Südwesten



ehemalige Schmiede: Ansicht von Norden

...



ehemalige Schmiede: Ansicht von Nordwesten



ehemalige Schmiede: Ansicht von Südwesten

...



offener Hallenanbau: Ansicht von Norden



offener Hallenanbau: Ansicht von Westen

...



offener Hallenbau: Ansicht von Süden



Garagegebäude: Teilansicht von Norden (östlicher Teil)

...



Garagegebäude: Teilansicht von Norden (westlicher Teil)



Garagegebäude: Ansicht von Südwesten

...



Gesamtansicht von Westen

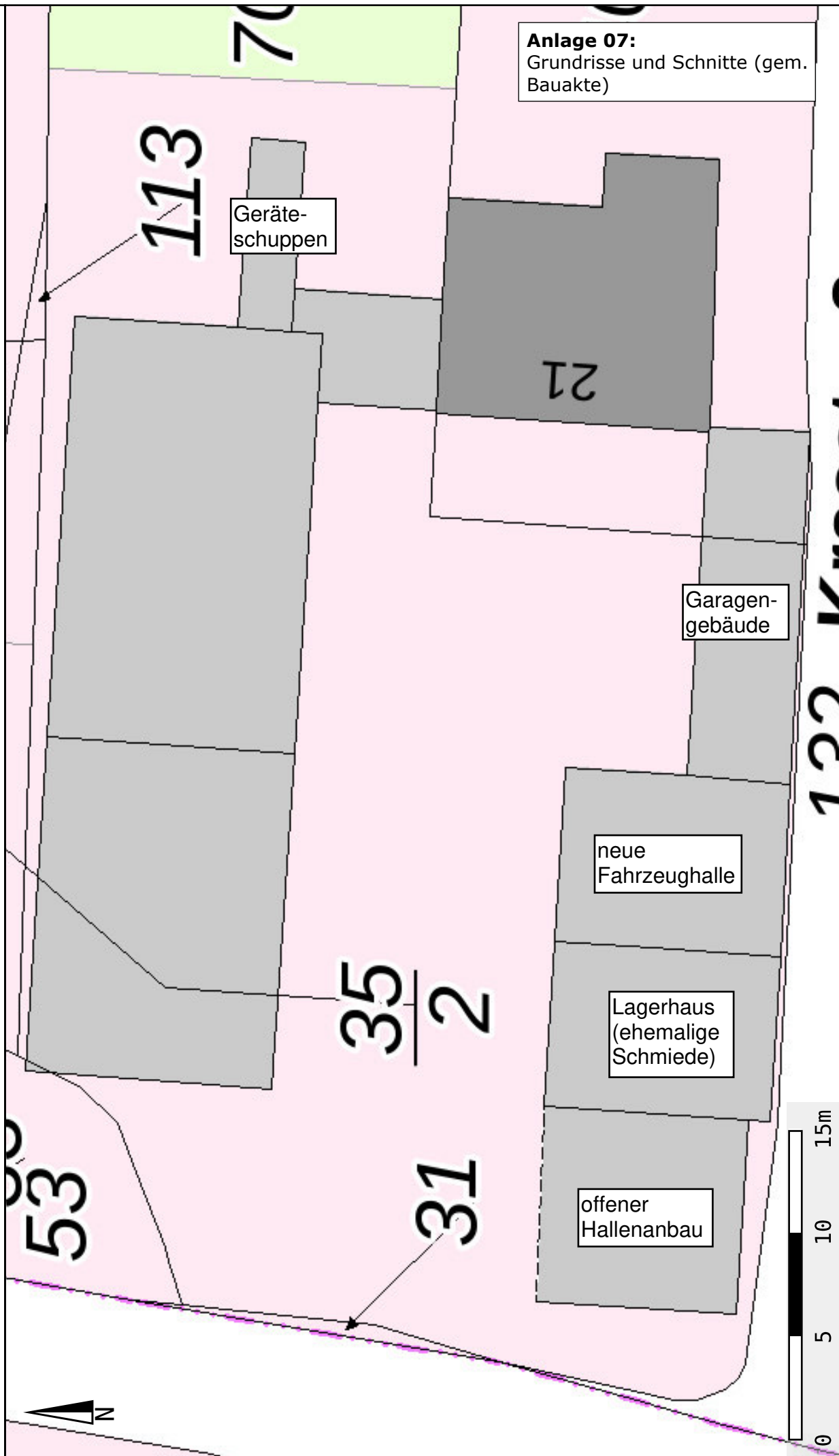


Landwirtschaftliche Fläche: Blick in Richtung Nordwesten



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 01.12.2023 um 12:06 Uhr erstellt.

Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



**Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277**

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung v. 1955, 1971/1976 bzw. Online-Kataster

**1 Wohnhaus mit Anbauten**

1 .01	KG	12,90*4,33+4,40*6,23	83,27 m <sup>2</sup>
1 .02	EG	12,90*10,45+5,85*5,48+5,60*2,60	181,42 m <sup>2</sup>
1 .03	1. OG	12,90*10,45	134,81 m <sup>2</sup>
1 .04	DG	12,90*10,45	134,81 m <sup>2</sup>

<b>1 Bruttogrundfläche Wohnhaus mit Anbauten, gesamt</b>	<b>534,30 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

**2 gr. Fahrzeughalle**

2 .01	KG	4,05*6,90	27,95 m <sup>2</sup>
2 .02	EG	36,76*12,15	446,63 m <sup>2</sup>
2 .03	1. OG	8,94*6,90+5,65*5,25	91,35 m <sup>2</sup>

<b>2 Bruttogrundfläche gr. Fahrzeughalle, gesamt</b>	<b>565,93 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

**3 Lagerhaus (ehemalige Schmiede)**

3 .01	EG	8,00*11,10	88,80 m <sup>2</sup>
3 .02	DG	8,00*11,10	88,80 m <sup>2</sup>

<b>3 Bruttogrundfläche Lagerhaus (ehemalige Schmiede), gesamt</b>	<b>177,60 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

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.

Lippstadt, 01.12.2023

**Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277**

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung v. 05/1998 bzw. Online-Kataster

**4 Garagengebäude**

4 .01	EG	17,20*5,00	86,00 m <sup>2</sup>
-------	----	------------	----------------------

<b>4 Bruttogrundfläche Garagengebäude, gesamt</b>	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

**5 Offener Hallenanbau**

5 .01	EG	9,50*9,85	93,58 m <sup>2</sup>
-------	----	-----------	----------------------

<b>5 Bruttogrundfläche Offener Hallenanbau, gesamt</b>	<b>93,58 m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------

**6 neue Fahrzeughalle**

6 .01	EG	8,45*11,0	92,95 m <sup>2</sup>
-------	----	-----------	----------------------

<b>6 Bruttogrundfläche neue Fahrzeughalle, gesamt</b>	<b>92,95 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

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.

Lippstadt, 01.12.2023

**Wohnflächenberechnung nach WoFIV**

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung v. 1955

**1 Wohnaus EG**

1 .01	Wohnen	4,00*3,90	*0,97	15,13 m <sup>2</sup>
1 .02	Schlafzimmer 1	3,02*3,90	*0,97	11,42 m <sup>2</sup>
1 .03	Schlafzimmer 2	5,14*(3,90+2,60)	*0,97	32,41 m <sup>2</sup>
1 .04	Küche	5,93*4,00	*0,97	23,01 m <sup>2</sup>
1 .05	Flur/Diele	4,16*5,93-3,00*1,00	*0,97	21,02 m <sup>2</sup>
1 .06	Zimmer	4,00*5,93	*0,97	23,01 m <sup>2</sup>
1 .07	Waschk/Vorrat	5,85*4,88	*0,97	27,69 m <sup>2</sup>

<b>1 Wohnfläche Wohnaus EG</b>	<b>153,69 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	-----------------------------

**2 Wohnhaus OG**

2 .01	Zimmer 1	4,98*3,90	*0,97	18,84 m <sup>2</sup>
2 .02	Bad	2,00*3,90	*0,97	7,57 m <sup>2</sup>
2 .03	Küche	5,22*3,90	*0,97	19,75 m <sup>2</sup>
2 .04	Zimmer 2	4,00*5,93	*0,97	23,01 m <sup>2</sup>
2 .05	Flur/Diele	4,16*5,93-3,20*1,00	*0,97	20,82 m <sup>2</sup>
2 .06	Zimmer 3	4,00*5,93	*0,97	23,01 m <sup>2</sup>
2 .07	Balkon	5,20*2,40/4	*0,97	3,03 m <sup>2</sup>

<b>2 Wohnfläche Wohnhaus OG</b>	<b>116,02 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-----------------------------

**3 Wohnhaus DG**

3 .01	Aufenthaltsraum	12,90*10,45-12,90*1,50*2-8,45*1,5*2-2,5*1,0		68,26 m <sup>2</sup>
-------	-----------------	---	--	----------------------

<b>3 Wohnfläche Wohnhaus DG</b>	<b>68,26 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	----------------------------

**Zusammenfassung**

1	Wohnfläche Wohnaus EG	153,69 m <sup>2</sup>
2	Wohnfläche Wohnhaus OG	116,02 m <sup>2</sup>
3	Wohnfläche Wohnhaus DG	68,26 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche, gesamt:** **337,97 m<sup>2</sup>**

<input checked="" type="checkbox"/>	3 % Putzabzug
<input type="checkbox"/>	kein Putzabzug, da Fertigmaße
<input type="checkbox"/>	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, 01.12.2023

**Nutzflächenberechnung nach DIN 277**

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung v. 1971/1976

**1 Fahrzeughalle EG**

		24,84*11,39+2,60*4,79+0,50*2,60+3,28		
1 .01	Lageraum	5*4,875	*0,97	303,32 m <sup>2</sup>
1 .02	Büro 2	4,80*3,51-0,95*2,60	*0,97	13,95 m <sup>2</sup>
1 .03	Büro 1/WC	4,51*6,40	*0,97	28,00 m <sup>2</sup>
1 .04	Flur	2,10*1,51	*0,97	3,08 m <sup>2</sup>
1 .05	WC	1,635*1,51	*0,97	2,39 m <sup>2</sup>
1 .06	Waschraum	3,01*1,51	*0,97	4,41 m <sup>2</sup>
1 .07	Aufenthaltsraum	5,10*3,20	*0,97	15,83 m <sup>2</sup>
1 .08	Traforaum	2,30*3,40+2,90*1,80	*0,97	12,65 m <sup>2</sup>

**1 Nutzfläche Fahrzeughalle EG****383,62 m<sup>2</sup>****2 Fahrzeughalle OG**

2 .01	Lageraum	5,10*11,34+3,51*6,215-2,60*0,95	*0,97	74,86 m <sup>2</sup>
-------	----------	---------------------------------	-------	----------------------

**2 Nutzfläche Fahrzeughalle OG****74,86 m<sup>2</sup>****3 weitere Gebäude**

3 .01	neue Fahrzeughalle	8,0*10,0		80,00 m <sup>2</sup>
3 .02	off. Hallenanbau	9,4*9,6		90,24 m <sup>2</sup>
3 .03	ehem. Schmiede EG	8,0*10,0		80,00 m <sup>2</sup>
3 .04	ehem. Schmiede DG	8,0*10,0*0,75		60,00 m <sup>2</sup>
3 .05	Garagegebäude	15,5*4,5		69,75 m <sup>2</sup>

**3 Nutzfläche weitere Gebäude****379,99 m<sup>2</sup>****Zusammenfassung**

1	Nutzfläche Fahrzeughalle EG	383,62 m <sup>2</sup>
2	Nutzfläche Fahrzeughalle OG	74,86 m <sup>2</sup>
3	Nutzfläche weitere Gebäude	379,99 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche, gesamt:****838,47 m<sup>2</sup>**

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

Anmerkung:

Die Nutzflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen. Zu den Gebäuden Nr. 3 existieren keine Zeichnungen, die Maße wurden geschätzt.

Lippstadt, 01.12.2023