



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Dipl. - Ing. *Burkhard Panzer* öffentlich bestellt und vereidigt

Portastr. 73 | 32457 Porta Westfalica | ☎ 0571 / 3880-162 | 💻 burkhard.panzer@vodafone.de

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN



**Reihenmittelhaus - als Wohnungseigentum - mit Carport  
32584 LÖHNE-GOHFELD ✦ RÖTEKUHLE 6A, 6B, 6C, 6D, 6E**



Das Gutachten **G 29/24** umfasst **33** Seiten. Der Auftraggeber erhält **vier** Ausfertigungen.

# INHALT

	KAPITEL	SEITE
1.	Vorbemerkungen .....	<b>3</b>
2.	Marktbeschreibung .....	<b>4</b>
3.	Lagebeschreibung .....	<b>5</b>
4.	Grundstück .....	<b>6</b>
5.	Gebäude .....	<b>7</b>
6.	Bezugsgrößen .....	<b>8</b>
7.	Bodenwert .....	<b>9</b>
8.	Sachwert .....	<b>10</b>
9.	Ertragswert .....	<b>14</b>
10.	Besondere objektspezifische Merkmale .....	<b>17</b>
11.	Verkehrswert .....	<b>18</b>
12.	Zusammenfassung .....	<b>19</b>
13.	Nebenaufgaben .....	<b>20</b>
14.	Anhang .....	<b>21-34</b>

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der lokalen Marktsituation halte ich für das Wertermittlungsobjekt einen Verkehrswert von . .

**180.000 €**

. . bei Verkauf am Stichtag für korrekt bemessen.

# 1 Vorbemerkungen

## Auftrag

Dieser Gutachtauftrag über den Verkehrswert (Marktwert) von Wohneigentum ist vom **Amtsgericht BAD OEYNHAUSEN** mit Schreiben vom **15.07.2024** erteilt worden. Das Wertgutachten wird als Grundlage für die Vermögensfeststellung im Zusammenhang mit einer **Zwangsversteigerungssache** benötigt.

Das zu bewertende Objekt wurde am **05.09.2024** durch den unterzeichnenden Sachverständigen in Augenschein genommen. Bei der Innenbesichtigung der entsprechenden Räumlichkeiten waren ein **Berufsbetreuer (bzgl. Reihenhaus)** sowie der **Besitzer des Hauses Nr. 5 A (wg. gemeinsamer Heizung in dortiger Unterkellerung)** zugegen.

Der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Ortsbesichtigung.

In vorliegendem Fall konnte die beim **Bauamt der Stadt LÖHNE** deponierten Bauakten unterstützend herangezogen werden.

## Fachliteratur

- Baugesetzbuch **BauGB** vom 03.11.2017, zuletzt geändert **14.06.2021**
- Immobilienwertermittlungsverordnung **Immo Wert V** vom **14.07.2021**
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes **SW-RL** vom **05.09.2012**
- KLEIBER: **Marktwertermittlung nach Immo Wert V (2020)**
- Gutachterausschuss beim Kreis HERFORD: **Marktbericht (2024)**
- Stadt LÖHNE: **Mietpreisspiegel (11/2023)**
- GuG - Fachinfos: **Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (2023)**

## Begriffsbestimmung

Der Verkehrswert ist im § 194 des Baugesetzbuchs wie folgt definiert:

“Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

## 2 MARKTBESCHREIBUNG

### Allgemein

Für die **Entwicklung auf dem Immobilienmarkt** sind wirtschaftliche Rahmen-daten wie Konjunkturverlauf und Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklungen von Bedeutung. In den letzten Jahren bewegten sich Immobilienpreise in den meisten Teilmärkten noch stetig nach oben.

Aufgrund des knappen Angebotes und langjähriger Preisanstiege in größeren Städten ist das **Interesse der Marktteilnehmer in den letzten Jahren auch in das Umland** gelenkt worden.

Experten gehen davon aus, dass die Preise im Jahr 2024 weiter sinken werden. Hintergrund sind die **gestiegenen Bau- und Zinskosten**, welche die Immobilienfinanzierung für viele unerschwinglich gemacht haben. Da momentan weniger gebaut wird, bleiben bzw. drängen auch diejenigen Menschen, die eigentlich nach Wohneigentum streben, in die Miete.

### Wohnimmobilien

Im Jahr 2023 wurden im Kreisgebiet HERFORD und im Stadtgebiet HERFORD insgesamt ca. **2.000 Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert; dies entspricht einem Rückgang von ca. **20 %** gegenüber dem Vorjahr.

Die Anzahl der erkauften Eigentumswohnungen ist mit ca. **480** Objekten um **40 %** gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Für **35** neugebaute Eigentumswohnungen wurde im Schnitt ca. **9 %** mehr als im Vorjahr gezahlt.

Wohnungseigentum im Kreisgebiet HERFORD (ohne Stadtgebiet HERFORD) ist - je nach Altersklasse - im Schnitt mit Kaufpreisen von **1.290 €/m<sup>2</sup> (1920 - 1940)** über **1.470 €/m<sup>2</sup> (1950 - 1974)** und **1.690 €/m<sup>2</sup> (1975 - 1994)** und **1.960 €/m<sup>2</sup> (1995 - 2009)** sowie **2.690 €/m<sup>2</sup> (2010 bis 2021)** gehandelt worden.

### Mieten für Wohnraum

Die Höhe der Miete wird vor allem von **Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe** beeinflusst. Allerdings kann der Mietzins auch für identischen Wohnraum voneinander abweichend sein.

Im Mietspiegel der **Stadt LÖHNE** werden für Wohnraum aus vergleichbarer Bauepoche (1981 bis 2000) - je nach Größe - durchschnittliche Nettomieten von **6,46 €/m<sup>2</sup> (bis 60 m<sup>2</sup>)** über **5,96 €/m<sup>2</sup> (61 bis 80 m<sup>2</sup>)** bis zu **5,80 €/m<sup>2</sup> (ab 81 m<sup>2</sup>)** angegeben.

In vorliegendem Fall wird - bei aufsummierter Wohnfläche - eine ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Rand der entsprechenden Preisspanne (**7,06 €/m<sup>2</sup>**) für angemessen erachtet, d.h. gerundet **7,00 €/m<sup>2</sup>** (wg. Baujahr 1998).

## 3 LAGEBESCHREIBUNG

### Makrolage

Die **Bevölkerungsdichte** von LÖHNE (ca. 40.000 Einwohner) liegt mit **675 Einwohnern/km<sup>2</sup>** weit oberhalb des Bundesdurchschnitts von 229 Einwohnern/km<sup>2</sup>; die Einwohnerzahl ist über die letzten fünf Jahre um **1,0 %** angestiegen.

Die Stadt LÖHNE ist dicht bevölkert und zudem stark zersiedelt. Sie ist Teil des Ballungsraumes im nördlichen OSTWESTFALEN-LIPPE, welcher sich vom Kreis GÜTERSLOH über BIELFELD und HERFORD bis MINDEN ausdehnt.

Das **Wirtschaftsgefüge** ist geprägt durch Handels- und Dienstleistungsunternehmen - schwerpunktmäßig aus dem Bereich Küchenmöbelherstellung und dessen Zulieferern. Weitere Faktoren sind die in den umliegenden Gewerbegebieten angesiedelten Industriebetriebe.

Die **Erwerbslosenquote** im Kreisgebiet HERFORD liegt gegenwärtig mit **6,5 %** unter dem Landesdurchschnitt (NRW: 7,7 %) und leicht über dem Bundesdurchschnitt (6,1 %).

Zu den **Sehenswürdigkeiten am Ort** zählen das ULENBURGER SCHLOSS, die RÜRUPSMÜHLE, das MUSEUM der Stadt und die sog. BÜRGERWÄLDER.

Zu den größeren Städten im **Umkreis** gehören BIELEFELD (**35 km** südwestlich), OSNABRÜCK (**55 km** westlich) und HANNOVER (**85 km** östlich).

### Mikrolage

Das zu bewertende Objekt ist am **östlichen Rand des bebauten Gebietes von GOHFELD** (ca. 11.200 Einwohner) gelegen; dieser Stadtteil ist **größtenteils mit dem Siedlungsgebiet von BAD OEYNHAUSEN zusammengewachsen**.

Die **Nachbarbebauung** besteht vorwiegend aus freistehenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus ähnlicher bzw. älterer Bauepoche.

In der Ortslage von LÖHNE bestehen **allgemein- und berufsbildenden Schulen sowie Sportanlagen** - wie auch im nahegelegenen BAD OEYNHAUSEN.

**Einkaufsmöglichkeiten** sind in einem Radius von ca. 2 km in Form von vier Verbrauchermärkten gegeben.

**Bushaltestellen** sind fußläufig erreichbar; die Busse fahren mehrmals täglich in Richtung der Bahnhöfe von LÖHNE bzw. BAD OEYNHAUSEN.

Das **Autobahndreieck 'AS LÖHNE'** (B 61 / A 30 Richtung OS) liegt ca. 4 km nordwestlich; das **Autobahnkreuz 'AS B.O.'** (A 30 / A 2 zwischen BI und H) befindet sich ca. 6 km östlich.

Bei der Objektbesichtigung waren hinsichtlich der gegebenen Nutzung keine wesentlichen wertmindernden Immissionen feststellbar.

## 4 GRUNDSTÜCK

### Identifizierung

- Adresse: **32584 LÖHNE, RÖTEKUHLE 6B**
- Wohnungsgrundbuch: **GOHFELD, Blatt 5975, BV lfd. Nr. 1**  
⇒ hier: **203 /1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück **RÖTEKUHLE 6A /6B /6C /6D /6E**, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im **Haus Nr. 2**, bestehend aus EG / DG / Spitzboden gemäß **Nr. 2** des Aufteilungsplans zzgl. Sondernutzungsrechte
- Katasterbezeichnung: **Flurstück 385, Flur 59, Gemarkung GOHFELD**

### Größe und Zuschnitt

Das betr. Grundstück ist **1.271 m<sup>2</sup>** groß. Es hat eine annähernd trapezförmige Form bei einer Straßenfront von ca. **64 m** und einer Tiefe von ca. **64,5 m**.

### Topografie

Das **Gelände** ist eben. Die Höhenlage zur angrenzenden Straße ist normal, wobei diese **in Süd-Nord-Richtung leicht geneigt** ist.

### Bodenbeschaffenheit

Informationen zur Bodenbeschaffenheit liegen nicht vor. Bei der Besichtigung konnten keine Hinweise auf nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden.

### Erschließung

Das betr. Objekt ist über eine **südöstlich angrenzende Wohnsammelstraße** zu erreichen. Bei der Straße **RÖTEKUHLE** handelt es sich um befestigte Fahrbahn (ohne Gehwege), welche als verkehrsberuhigte 'Tempo 30-Zone' ausgewiesen ist. **Kfz.-Abstellmöglichkeiten** bestehen ausschließlich auf privatem Grund.

Das Areal ist an das **Ver- und Entsorgungsnetz** angeschlossen.

### Baurechtliche Situation

Im **Vorhaben- und Erschließungsplan 'Wohngebiet östlich der Koblenzer Str. und westlich der Rötekuhle'** ist ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Bebauung mit **zwei Vollgeschossen** und eine **Geschossflächenzahl von 0,3** zulässig.

### Rechte und Belastungen

In der **Abteilung II des Grundbuchs** ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen (10.05.2024).

## 5 GEBÄUDE

Bewertet wird der **Ist-Zustand** des zu bewertenden Objektes zum Stichtag. Bezüglich der Gebäudetechnik und der Leitungen wurden weder Dichtigkeits- noch Funktionsprüfungen durchgeführt. Im Rahmen der Bewertung wird von einer uneingeschränkten **Funktionsfähigkeit** ausgegangen.

ALLGEMEINES
<b>Baujahr:</b> 1998
<b>Geschosse:</b> I ½ zzgl. ausgebauter Spitzboden, Haus Nr. 6 <u>B</u> nicht unterkellert
ROHBAU
<b>Fundament:</b> den statischen Anforderungen entsprechend (Kiesbeton B 25)
<b>Konstruktion:</b> Poroton-Ziegelsteinmauerwerk mit Dämmung
<b>Wandstärke:</b> außen 39 bzw. 2 x 17,5 cm / innen 17,5 und 11,5 cm (KG)
<b>Fassade:</b> Klinkerverblendung, rot-braun
<b>Dach:</b> Satteldachform; Holzbalkenkonstruktion mit Ziegel-Eindeckung, rot
<b>Decken:</b> Stahlbeton (EG/DG) und Holzbalkendecke (DG/SB)
<b>Treppe:</b> Spindel- in Holz bzw. Metallkonstrukt mit Holzstufen zzgl. Handlauf
<b>Fenster:</b> Kunststoffrahmen, weiß mit Isolierverglasung / Rollläden vorhanden
<b>Außentüren:</b> Kunststoff-Elemente mit Deko / Glasausschnitt
AUSBAU - hier: bezogen auf Wohneigentum in Haus Nr. 6 <u>B</u>
<b>Innentüren:</b> Kunststoff mit Futter und Bekleidung
<b>Wandflächen:</b> geputzt u. gestrichen bzw. tapeziert, Sanitär- wandhoch gefliest
<b>Deckenflächen:</b> geputzt und gestrichen, tlw. verkleidet (DG, SB)
<b>Böden:</b> Beton/Estrich bzw. Holz (Dachboden)
<b>Fußboden:</b>
. Wohnen - EG, Sanitärbereiche: Keramikfliesen unterschiedlicher Art
. Wohnen - DG / SB: Holzdielen und dunkles Laminat
<b>Sanitäre Anlagen:</b>
. EG: WC-Raum mit Handwaschbecken
. DG: Bad mit Einbauwanne mit (Regen-)Dusche / Waschtisch / WC
<b>zusätzliche Wasseranschlüsse:</b> Küchenspüle (EG) / Waschküche
HAUSTECHNIK
<b>Heizung:</b> Gaszentral- mit Messanlagen (im KG des Hauses 5 <u>A</u> ) / Heizkörper
<b>Warmwasser:</b> über zentrale Anlage (ebenfalls im KG des Hauses 5 <u>A</u> )
<b>Elektroinstallation:</b> Leitungen im Wohnbereich unter Putz, Außenbeleuchtung
<b>NEBENGEBÄUDE = insgesamt 3 Überdachungen &gt; hier: 1.700 € bzgl. Nr. 6 B</b>
<b>Eckdaten:</b> Baujahr 2017 / BF = ca. 15 m <sup>2</sup> / BRI = ca. 42 m <sup>3</sup> / NF = ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Konstruktion:</b> Leimholzbau / Flachdach mit Stegplatten / Boden gepflastert

## 6 BEZUGSGRÖSSEN

Brutto-Grundflächen wurden aus den Lageplänen abgeleitet. Die Ermittlung der Nutzflächen beruht sowohl auf vorliegenden Grundrisszeichnungen als auch auf persönlichem Aufmaß bzw. stichprobenartiger Überprüfung.

### Bebaute Fläche

- Häuserzeile 6 A - 6 E:  $30,1 \text{ m} \times 10,0 \text{ m} = \text{ca. } \underline{301 \text{ m}^2 \text{ BF}}$
- Reihenmittelhaus Nr. 6 B:  $6,0 \text{ m} \times 10,0 \text{ m} = \text{ca. } \underline{60 \text{ m}^2}$

### Bruttogrundfläche

- Zeile 6 A - 6 E: max.  $954 \text{ m}^2 \text{ BGF}$  (falls alle fünf Spitzboden ausgebaut)
  - ⇒ KG:  $2,35 \text{ m} \times 60 \text{ m}^2 = 141 \text{ m}^2$
  - ⇒ EG:  $301 \text{ m}^2$
  - ⇒ DG:  $301 \text{ m}^2$
  - ⇒ SB:  $0,7 \times 301 \text{ m}^2 = \text{ca. } 211 \text{ m}^2$
- RMH Nr. 6 B:  $60 \text{ m}^2 \text{ (EG)} + 60 \text{ m}^2 \text{ (DG)} + 42 \text{ m}^2 \text{ (SB: } 7 \text{ m} \times 6 \text{ m)} = \text{ca. } \underline{162 \text{ m}^2}$

### Bruttorauminhalt

- Zeile 6 A - 6 E:  $141 \text{ m}^3 + 798 \text{ m}^3 + 354 \text{ m}^3 = \text{ca. } \underline{1.293 \text{ m}^3 \text{ BRI}}$ 
  - ⇒ KG:  $2,35 \text{ m} \times 60 \text{ m}^2 = \text{ca. } 141 \text{ m}^3 \text{ (nur Nr. 6 A)}$
  - ⇒ EG:  $(0,3 \text{ m} + 2,65 \text{ m}) \times 301 \text{ m}^2 = \text{ca. } 798 \text{ m}^3$
  - ⇒ OG/DG/SB:  $0,9 \text{ m}^2 \times 60 \text{ m}^2 + \frac{1}{2} \times 10,0 \text{ m} \times 6,0 \text{ m} \times 8,5 \text{ m} = \text{ca. } 354 \text{ m}^3$
- RMH Nr. 6 B:  $177 \text{ m}^3 + 204 \text{ m}^3 = \underline{354 \text{ m}^3}$ 
  - ⇒ EG:  $2,95 \text{ m} \times 60,0 \text{ m}^2 = \text{ca. } 177 \text{ m}^3$
  - ⇒ OG/DG/SB:  $0,9 \text{ m}^2 \times 60 \text{ m}^2 + \frac{1}{2} \times 10,0 \text{ m} \times 6,0 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} = \text{ca. } 204 \text{ m}^3$

### Wohnfläche

- RMH Nr. 6 B:  $42 \text{ m}^2 + 38 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 = \text{ca. } \underline{92 \text{ m}^2}$ 
  - ⇒ EG:  $31,9 \text{ Wohnen} + 8,3 \text{ Küche} + 1,7 \text{ WC} = \text{ca. } 42 \text{ m}^2 \text{ zzgl. Diele?/Abr.}$
  - ⇒ DG:  $18,8 \text{ Schlafen} + 11,8 \text{ 'Kind' } + 7,4 \text{ Bad} = \text{ca. } 38 \text{ m}^2 \text{ zzgl. Flur}$
  - ⇒ SB:  $12,0 \text{ Arbeitszimmer} = \text{ca. } 12 \text{ m}^2$
- Zeile 6 A - 6 E:  $210 + 190 + 60 = \text{max. } \underline{460 \text{ m}^2}$  (~ alle Spitzböden ausgebaut)
  - ⇒ EG:  $5 \times 42 \text{ m}^2 = \text{ca. } 210 \text{ m}^2$
  - ⇒ DG:  $5 \times 38 \text{ m}^2 = \text{ca. } 190 \text{ m}^2$
  - ⇒ SB:  $5 \times 12 \text{ m}^2 = \text{ca. } 60 \text{ m}^2$

#### Anmerkung:

Dabei handelt es sich um die anrechenbare Wohnfläche;  
darüber hinaus gibt es Verkehrsflächen, Abstellräume und Terrasse/n.

# 7 BODENWERT

## Bodenrichtwert

Gemäß Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW (BORIS) beträgt der letztmalig abgeleitete Bodenrichtwert für erschlossene, baureife Grundstücke für die Richtwertzone des Bewertungsobjektes **120 €/m<sup>2</sup>** - bezogen auf ein- bis zweigeschossige Bebauung.

## Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist im Einzelfall unter Einbezug der objektspezifischen Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Lage:

Die Lage innerhalb der Richtwertzone kann sich sowohl vorteilhaft als nachteilig auswirken. Insofern werden diesbezüglich keine Zu- oder Abschläge für erforderlich gehalten.

(2) Grundstückszuschnitt:

Das betreffende Grundstück hat einen **recht regelmäßigen Zuschnitt** und konnte effizient ausgenutzt werden.

(3) Topografie:

Das Areal an sich ist **eben**. Nachbargrundstücke innerhalb der Richtwertzone weisen recht ähnliche Merkmale auf.

(4) Grundstücksgröße:

Die zuordbare Grundstücksteilfläche weist im Verhältnis eine ähnliche Größe wie die umliegenden Parzellen auf; eine anderweitige Unterteilung in Teilflächen ist nicht angezeigt.

(5) Geschossigkeit:

Es ist quasi eine Bebauung von ein bis zwei Vollgeschossen vorhanden, welches den im Richtwert unterstellten Kriterien entspricht.

(6) Wertverhältnisse zum Stichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf Wertverhältnisse am Stichtag **01.01.2024**. Seither haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Ort nur unwesentlich verändert.

Nutzung	Grundstücksfläche	Bodenwert	Betrag
Flurstück <b>385</b> : Bauland	<b>1.271 m<sup>2</sup></b>	<b>120 €/m<sup>2</sup></b>	<b>152.520 €</b>

Bezogen auf den Miteigentumsanteil des Wohneigentums **Nr. 2** ergibt sich der anteilige Bodenwert wie folgt: **0,203 x 152.520 € = 30.961 €**.

## 8 SACHWERT

### Normalherstellungskosten

**Normalherstellungskosten** sind jene Kosten, die marktüblich für die Neuerichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären, d.h. es werden **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der **Sachwertrichtlinie** bekannt gemacht wurden; sie sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von Typ und Standard des aufstehenden Gebäudes, wobei Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten sind.

vgl. Typ 3.31 / Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil
Außenwände	0	0	1	0	0	23 %
Dach	0	1	0	0	0	15 %
Fenster und Außentüren	0	0	1	0	0	11 %
Innenwände und Innentüren	0	1	0	0	0	11 %
Deckenkonstruktionen und Treppen	0	1	0	0	0	11 %
Fußböden	0	1	0	0	0	5 %
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9 %
Heizung	0	0	1	0	0	9 %
Sonstige Technik	0	1	0	0	0	6 %
<b>Kostenkennwerte in €/m<sup>2</sup></b>	<b>635</b>	<b>705</b>	<b>810</b>	<b>975</b>	<b>1.215</b>	<b>100 %</b>

Aus den gewichteten Anteilen wird der Kostenkennwert abgeleitet:

Außenwände	0,23 x 810	186,3 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,15 x 705	105,8 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,11 x 810	89,1 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Innentüren	0,11 x 705	77,8 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,11 x 705	77,8 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,05 x 705	35,3 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,09 x 810	72,9 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,09 x 810	72,9 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige Technik	0,06 x 705	42,3 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>aufsummiert:</b>	<b>760,2 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Somit ergibt sich der Kostenkennwert für das Gebäude gerundet zu **760 €/m<sup>2</sup>**.

### Nutzungsdauer

Es wird eine kalkulatorische Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** für das **1998** errichtete Reihen(mittel-)haus angesetzt. Aus dem mittleren Baujahr und der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich die Bemessung der **Restnutzungsdauer**.

MODERNISIERUNGSELEMENTE	max. Punkte	Reihenhaus
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	1
Modernisierung des Innenausbau	2	0
wesentliche Änderung des Grundrisses	2	0
<b>SUMME PUNKTE</b>	<b>20</b>	<b><u>1</u></b>

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann in Anhängigkeit vom festgestellten Modernisierungsgrad und der üblichen Gesamtnutzungsdauer die daraus resultierende modifizierte Restnutzungsdauer aus einschlägigen Tabellen entnommen werden (§ 6 Immo Wert V).

Punkte	Bezeichnung
0 – 1	nicht modernisiert
2 - 5	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 15	überwiegend modernisiert
16 – 20	umfassend modernisiert

Derart gewichtet wird das mittlere Baujahr mit **1999** angehalten; es wird begrenzt durch den Anteil der im Originalzustand befindlichen Räumlichkeiten. Im Jahr **2024** ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **45** Jahren.

Reihenmittelhaus Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	< 1 P.	4 P.	8 P.	13 P.	18 P.
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	50	54	58
25	<b>45</b>	45	51	51	57
30	40	40	47	49	55
35	35	36	43	47	54
40	30	32	40	45	53
45	25	28	37	43	52
50	20	25	35	42	51
55	16	23	33	41	50
60	14	21	31	40	50
65	12	19	30	39	49
70	11	19	29	38	49

## Brutto-Grundfläche

Die **Kostenkennwerte** der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Ebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die **überdeckten Grundflächen** anzusetzen. Nicht zur BGF gehören Flächen von Spitzböden, Kriechkellern sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

## Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten werden mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Stichtag angepasst. Hierzu wird der für die Gebäudeart zutreffende Preisindex des Statistischen Bundesamtes mit dem Basisjahr 2010 verwendet. Da die Kostentabellen der Sachwertrichtlinie noch das Basisjahr 2010 aufweisen, muss der **vierteljährlich aktualisierte BPI vom Basisjahr 2015 auf 2010 (zurück-)umgerechnet** werden:

- BPI Mai 2018 (2015 = 100): **109,2**
  - BPI Mai 2018 (2010 = 100): **121,2**
- ⇒ letztmalig für **II/2024** angegeben: **182,8 (Wohnen)**



## Außenanlagen

Soweit bewertungsrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für das Objekt üblichen **baulichen Außenanlagen** nach Erfahrungssätzen hinzugerechnet.

<b>Anschlüsse:</b> Gasleitung, Kanalisation, Strom- und Wasserversorgung
<b>Oberfläche:</b> Verbundsteinpflaster (Eingangsbereich / Freifläche)
<b>Einfriedigungen:</b> Hecken, tlw. Pflanzringe zwischen den Reihenhäusern
<b>Garten:</b> Bepflanzungen einschl. Sträucher
<b>Sonstiges:</b> straßenseitige Pforte als Zugang zur Kesselanlage im KG Nr. 6 A

In vorliegendem Fall wird der Wert der Außenanlagen - ihrer Art und ihrem Umfang entsprechend als annähernd durchschnittlich betrachtet und mit **4 %** des Gesamtbauwertes in Ansatz gebracht.

## SACHWERT gemäß §§ 21 - 23 Immo Wert V

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus
Angaben zum Gebäude	EG / DG / SB
Brutto-Grundfläche	162 m <sup>2</sup>
NHK 2010	760 €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten 2010	123.120 €
Index am Stichtag	182,8
Normalherstellungskosten am Stichtag	225.063 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Alter am Stichtag	25 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Altersminderung (§ 23)	35,71 %
	- 80.370 €
Gebäudesachwert	144.693 €
Sachwert des betr. Gebäudes	144.693 €

### Besondere objektspezifische Merkmale (boG)

kalkulatorische Renovierung	- 2.500 €
Besondere Bauteile	0 €
Nebengebäude (Überdachung)	3.000 €
Wertansatz der boG's	500 €

### Sachwert des Gesamtobjektes

rentierlicher Bodenwert		30.960 €
Sachwert der baulichen Anlagen		144.693 €
Zeitwert Außenanlagen	4 %	5.788 €
vorläufiger Sachwert		181.441 €
Marktanpassungsfaktor	0,99	
Marktanpassung		- 1.814 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		179.627 €
besondere objektspezifische Merkmale		500 €
VERKEHRSWERT aus SACHWERT		180.127 €
gerundet		<u>180.000 €</u>

## 9 ERTRAGSWERT

### Marktüblicher Rohertrag

**Manche Wohnhäuser** dienen dem Eigentümer nicht zur eigenen Nutzung; vielmehr stehen bei deren Besitz **Renditeüberlegungen** im Vordergrund. Der Wert dieser Objekte ist insbesondere von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig.

Der Rohertrag ist ein Sammelbegriff, bei der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle **marktüblich erzielbaren Einnahmen** aus der Immobilie erfasst.

In vorliegendem Fall sind keine Mietverhältnisse vorhanden, so dass hier die **marktüblichen Mietansätze** zu Grunde gelegt werden:

- Wohnen: **7,00/m<sup>2</sup> (EG, DG, SB)**
- Parken: **50 € (Carpport, exklusiv)**

Dabei wird unterstellt, dass den Nutzern die Verkehrsflächen (Treppenhaus und Dielen) sowie die unbeheizte Abstellräume in angemessener Weise zur Verfügung stehen.

### Bewirtschaftungskosten

Kosten, die beim **Betrieb einer Immobilie** entstehen, schlüsseln sich auf in Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten sowie Miet- und Umlageausfallwagnis. Die **Abschreibung** wird nicht in den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, sondern bei der Kapitalisierung des nach Abzug der Bewirtschaftungskosten verbleibenden Reinertrags.



Die **Verwaltungskosten** werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen üblicher Bandbreiten und sind mit Verwaltungsunternehmen mit gewerblichem bzw. wohnungswirtschaftlichem Tätigkeitsfeld abgestimmt.

Die Höhe des Ansatzes innerhalb der Bandbreite . .

'1 % bis 4 % des Jahresrohertrages' > gewählt: **2,5 %**

. . wird von folgenden Aspekten beeinflusst:

- Einheiten: **eins** / Einwohner: **ca. 11.200 (Gohfeld)** / Fluktuation: **gering**



Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass die **Betriebskosten** nach Betriebskostenverordnung vom jeweiligen Mieter getragen werden (würden), d.h. **0 %**

Die **Instandhaltungskosten** werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattung angesetzt. Sie entsprechen den durchschnittlichen Angaben vergleichbarer Objekte und sind durch Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Die Höhe des Ansatzes innerhalb der einschlägigen Bandbreite . .

'6 % bis 19 % des Jahresrohertrages' > gewählt: **10 %**

. . wird von folgenden Objekteigenschaften beeinflusst:

- Zustand und Ausstattung: **recht gut**
- Alter: **max. 24 Jahre**, i.M. **23 Jahre**



Zur Berücksichtigung des **Mietausfallwagnisses** wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur entspricht.

Die Wahl des Ansatzes innerhalb der einschlägigen Bandbreite . .

'1 % bis 6 % des Jahresrohertrages' > gewählt: **2 %**

. . wird von folgenden Objekteigenschaften beeinflusst:

- Nutzung: **Wohnen** / Vermietbarkeit: **sehr gut möglich**



Somit ergeben sich die Bewirtschaftungskosten in der Summe zu **14,5 %**.

## Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind jene Zinssätze, mit denen die **Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt verzinst** werden. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Zinssatz identisch, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung und unter Abschätzung des Investitionsrisikos ergeben würde,

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aus bundesweiten Erhebungen zu Wohneigentum eine Bandbreite von **2 bis 4,5 %** - i. M. **3,25 %** - abgeleitet.

Üblicherweise fällt der Liegenschaftszins **niedriger** aus, je . .

( **x** ) je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist / - **0,25 %**

( **x** ) je funktionaler die Baulichkeiten sind / - **0,25 %**

( ) je kleiner die Immobilie (Grundstück) ist

( ) je besser die Drittverwendungsfähigkeit ist;

der Liegenschaftszins fällt **höher** aus,

( ) Randlage bis Umlandlage

( ) je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist

( ) je größer die Immobilie (Gebäude) ist

( ) je geringer die Drittverwendungsfähigkeit ist .

Somit ergibt sich ein individuell angepasster Liegenschaftszinssatz zu **2,75 %**.

Der hiesige **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** hat für Wohneigentum einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von **2,5 % (klassische Eigentumswohnung)** bzw. **3,1 % (Mehrparteienhaus)** veröffentlicht. Insofern wird der überregionale Liegenschaftszinssatz indirekt bestätigt.

### Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen (gesondert)

Wertbeeinflussende Umstände des Bewertungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Markt einen **eigenständigen Werteeinfluss** beimisst, können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, hier insb.

- obere Wohnebenen nicht selbständig nutzbar / - 2,5 %
  - vorhandener Wohnbereich auf drei Ebenen verteilt / - 7,5 %
  - eigenständiger Zugang zur Wohnung / + 5 %,
- woraus sich ein aufsummierter Abschlag in Höhe von **5 %** ergibt.

## ERTRAGSWERT gemäß §§ 17 - 20 Immo Wert V

Einheit	Ebene	Nutzung	WF / NF	Miete	Miete
Reihen-	EG	Wohnen	42 m <sup>2</sup> WF	7,00 €/m <sup>2</sup>	294 €
mittelhaus	DG	Wohnen	38 m <sup>2</sup> WF	7,00 €/m <sup>2</sup>	266 €
Nr. 6 B	SB	Mehrzweck	12 m <sup>2</sup> WF	7,00 €/m <sup>2</sup>	84 €
Carport	EG	1 Kfz.	15 m <sup>2</sup> NF	50 €	50 €
Summe			92 m <sup>2</sup> WF		694 €
jährlicher Rohertrag			8.328 €		
Bewirtschaftungskosten			14,5 %	- 1.208 €	
jährlicher Reinertrag			7.120 €		

Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Bodenwertverzinsung		- 851 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		6.269 €
mittlere Restnutzungsdauer	45 Jahre	
Vervielfältiger	25,6365	
Ertragswert der baulichen Anlage		160.716 €

rentierlicher Bodenwert		30.960 €
Ertragswert der baulichen Anlagen		160.716 €
vorläufiger Ertragswert		191.676 €
Marktanpassungsfaktor	0,95	- 9.584 €
besondere objektspezifische Merkmale		1.000 €
. Reparaturstau		- 2.500 €
. Bauteile + Nebenbauten (Überdachung)		3.000 €
VERKEHRSWERT aus ERTRAGSWERT		179.592 €
gerundet		<u>180.000 €</u>

## 10 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE MERKMALE

### Besonders zu veranschlagende Bauteile

Für die bei der Berechnung der Bruttogrundflächen **nicht erfassten Bauteile** (bzw. bauliche Besonderheiten) werden - im Sachwertverfahren - mit der Summe ihrer jeweiligen Zeitwerte in Ansatz gebracht:

außen)	
. Nr. 6 A - Nordwest: Kelleraußeneingangstreppe (massiv, 12 St.)	
mit Umrandung	1/5 x 1500 € = 300 €
. Nr. 6 B - Südost: Eingangspodest (Kleinpflaster)	200 €
. Nr. 6 B - Südost / Südwest: 2 x 6 lfdm. breite Dachüberstände	800 €
innen)	
. Küche: Einbauküchenbestandteile	> hier nicht in die Bewertung einbezogen



### Renovierungskosten

Es werden die **über die Altersminderung hinausgehenden** Baumängel oder Bauschäden thematisiert. Diese Minderung bestimmt sich nach Erfahrungswerten oder auf Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten.

**geringer Reparatur- und Unterhaltungsstau (- 2.500 €), insbesondere. .**

**Gewerke: WC-Tür im Erdgeschoss schwergängig bzw. verzogen**

**Eingangseite: Pflanzringe an Abgrenzung zu Nr. 5A vernachlässigt**

**Gartenseite: naturbelassener Zustand**

## 11 VERKEHRSWERT

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird die Lage auf dem Immobilienmarkt durch den **Sachwertfaktor** berücksichtigt; diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet, indem den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen die für vergleichbare Objekte berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden.

**Das Bewertungsobjekt gehört zu den seiner Bauzeit entsprechenden Reihenhäusern (als Eigentumswohnung definiert) mit durchschnittlicher Ausstattung in vergleichsweise ruhiger Wohnlage.**

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich auch am Ertragswert orientieren. Der Sachwert wurde zu rd. **182.000 €** abgeleitet. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. **180.000**. Die Diskrepanz beruht darauf, dass sich die Ertragskraft nicht zwingend in den Herstellungskosten widerspiegelt.

Das Preisniveau für Wohn- und Teileigentum mittleren Baujahrs wird in den **Marktberichten** hiesiger Institutionen mit durchschnittlich **1.960 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** angegeben. Nach Einbeziehung des Korrekturbedarfs bei .

- abweichender Wohnfläche: ca. **8 % Zuschlag**
- abweichende Grundstücksgröße (hier: zu 1/5): ca. **8 % Abschlag**
- ohne Unterkellerung: ca. **2,5 % Abschlag**

zeigt sich, dass sich der ermittelte Verkehrswert von umgerechnet **1.956 €/m<sup>2</sup>** im Rahmen der o.g. Größenordnung bewegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit den wesentlichen Ansätzen des **Ertragswertverfahrens** (insb. Mietansatz, Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer) ein marktkonformes Ergebnis erzielt worden ist.

Die Nachkalkulation zur Ableitung des Quotienten 'Kaufpreis/Sachwert' hat ergeben, dass Doppelhaushälften und Reihenendhäuser überwiegend zu Kaufpreisen gehandelt werden, die auch weiterhin über dem Sachwert liegen, d.h. bezogen auf die Baujahre 1975 bis 1999 wird letztmalig ein Sachwertfaktor von **1,19** ausgewiesen.

Aufgrund in vorliegendem Fall eher nachteiliger Umstände. .

- Reihemittelhaus ohne Möglichkeit der seitlichen Umrundung
  - Eigentumswohnung ohne exklusive Zuordnung von Grund und Boden
- wird ein Abschlag von insgesamt ca. **20 %** für angemessen erachtet:

**181.441 € x 0,99 = 179.627 € / zzgl. 3.000 € wg. besonderer Bauteile / abzgl. 2.500 € wg. kalkulatorischer Renovierung**

Somit ergibt sich ein sowohl aus dem Sachwert als auch aus dem Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert in Höhe von gerundet **180.000 €**.

## 12 ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund rechtlicher Merkmale und tatsächlicher Gegebenheiten ist qualitativ von **Bauland innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes** auszugehen.

Bei dem auf dem **1.271 m<sup>2</sup>** großen **Flurstück 385** aufstehenden **Reihenmittelhaus 'Rötekuhle 6 B'** handelt es sich um einen Bestandteil einer aus fünf annähernd gleichartigen Reihenhäusern bestehenden Häuserzeile, die **Ende der 1990er Jahre in Massivbauweise** errichtet wurde und grundbuchrechtlich als Wohneigentum mit entsprechenden Eigentumswohnungen behandelt wird.

Im Zuge des letztmaligen Eigentümerwechsels 2014 sind vereinzelt **bauliche Änderungen (offene EG-Küche, neues DG-Bad) vorgenommen worden**, wobei die Ausstattung noch annähernd heutigen Anforderungen entspricht.

Die anrechenbare **Gesamtwohnfläche** des betr. **Wohneigentums Nr. 2** beträgt **ca. 92 m<sup>2</sup> (EG: 42 m<sup>2</sup> / DG: 38 m<sup>2</sup> / Spitzboden: 12 m<sup>2</sup>)** zzgl. Nebenflächen.

Die **Raumhöhen** betragen ca. 2,4 m (EG, DG) und maximal 2,5 m (Spitzboden); der Wohnbereich ist zur gartenseitigen Südwestseite ausgerichtet.

Zu den baulichen Anlagen gehört außerdem ein **Carport** in Holzkonstruktion.

Das **Konzept** wird durch die Platzierung der Gebäude und die Anordnung der **Ein-, Aus- und Durchgänge** nebst äußeren Bauteilen geprägt.

Darüber hinaus gibt es **objektbezogene Besonderheiten** (insb. Zentralheizung im unterkellerten Nachbarhaus, Dachflächen der Einzelhäuser gleichmäßig versetzt, Freifläche zur Nordseite), die das Ambiente zusätzlich beeinflussen.

**Sichtbarer Renovierungsbedarf** besteht hinsichtlich der dem betr. Reihenhaus zuzuordnenden Außenanlagen.



Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und bei der Besichtigung getroffenen Feststellungen wurden - gerundet - folgende Werte ermittelt:

Bodenwert:	31.000 €
Ertragswert:	180.000 €
Sachwert:	182.000 €
Verkehrswert / Marktwert:	180.000 €

Ich versichere, das vorstehende Wertgutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Ausgefertigt:  
PORTA WESTFALICA, 24.09.2024

*B. Panzer*  
ö. b. u. v. Sachverständiger

## 13 NEBENAUFGABEN

Folgende Angaben sind üblicherweise von besonderem Interesse:

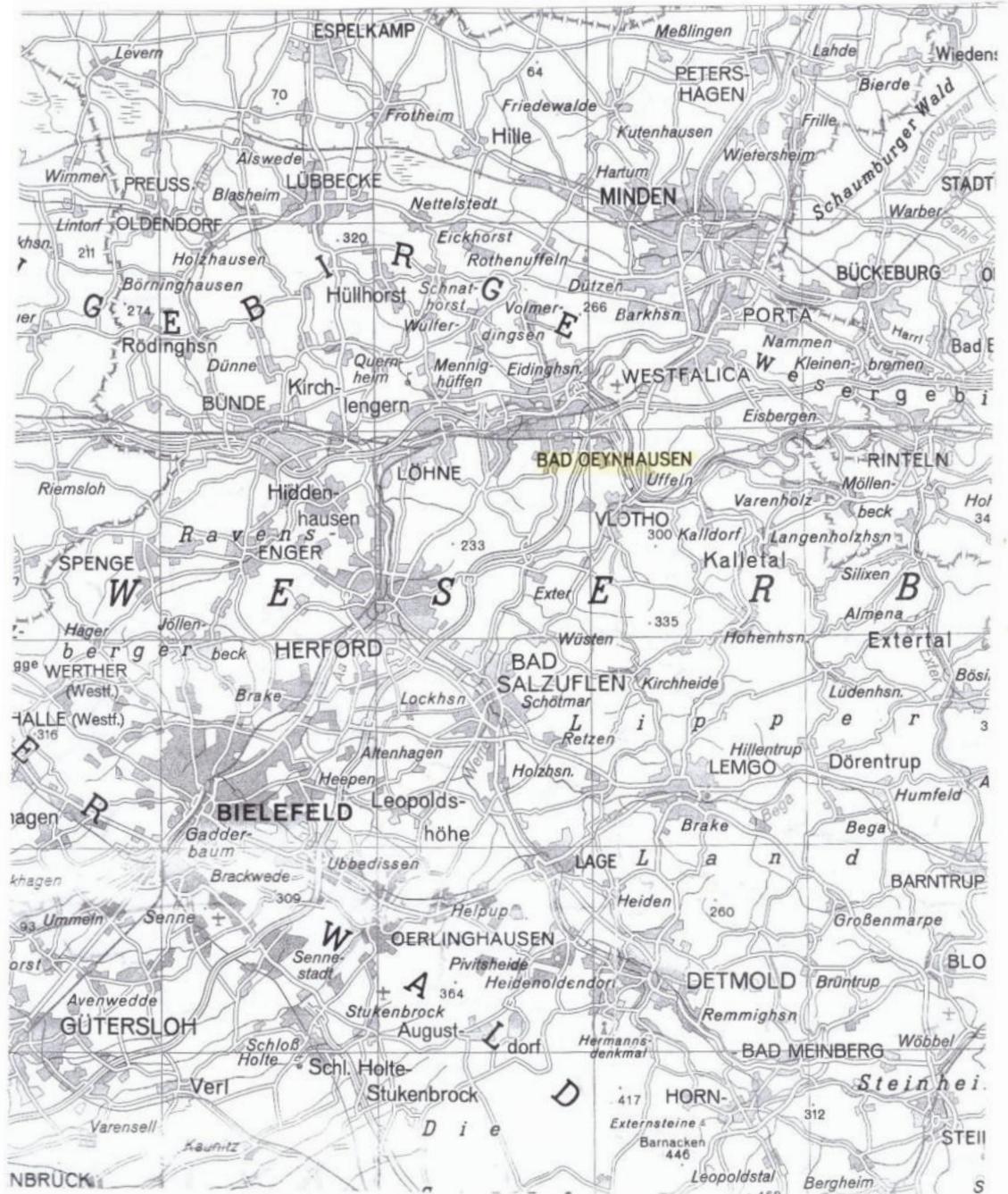
- Das betr. Wohnungseigentum mit dem aufstehenden **Reihenhaus Nr. 6 B** ist bisher stets eigengenutzt worden; Mieter sind nicht vorhanden.
- Ein Gewerbebetrieb wird offiziell nicht geführt.
- Möbel und besondere Einrichtungen, welche nicht fest mit den baulichen Anlagen verbunden sind, werden üblicherweise nicht in die Bewertung einbezogen.  
In vorliegendem Fall kann Zubehör (insb. Bett, Einbauküchenbestandteile, Schränkchen, zwei einfache Schreibtische, Sofa) mit einem Zeitwert von ca. 8.000 € veranschlagt werden; weitere nennenswerte Zubehörstücke sind nicht vorhanden.
- An aktuellen baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist nichts bekannt; im Erdgeschoss des Hauses Nr. 6 B ist eine **Zwischenwand zur Küche entfernt worden**.
- Von Eintragungen im Baulastenverzeichnis ist nichts bekannt.
- Eine Wohnungsbindung besteht nicht.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für mögliche Altlasten.
- Denkmalschutz besteht nicht.
- Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen sind nicht vorhanden; **Abgrenzungen zwischen den Reihenhäusern sind individuell ausgestaltet**.
- Grunddienstbarkeiten zu Gunsten bzw. zu Lasten des obigen Objektes sind nicht eingetragen.
- Die Hausverwaltung für den Gebäudeblock wird recht informell von einer Bewohnerin eines benachbarten Reihenhauses übernommen.
- Es ist nicht überliefert, wie hoch das monatlich zu entrichtende Wohn-/Hausgeld ausfällt und ob darin auch die Heizkosten enthalten sind.
- Im Jahr **2014** wurde ein Energieausweis ausgestellt:
  - ⇒ Energieverbrauchskennwert: **26,5 kWh/[m<sup>2</sup>a)**, d.h. im grünen Bereich
  - ⇒ wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: **Erdgas E**
  - ⇒ Empfehlungen zur Steigerung der Energieeffizienz: **nicht möglich**.

## 14 ANHANG

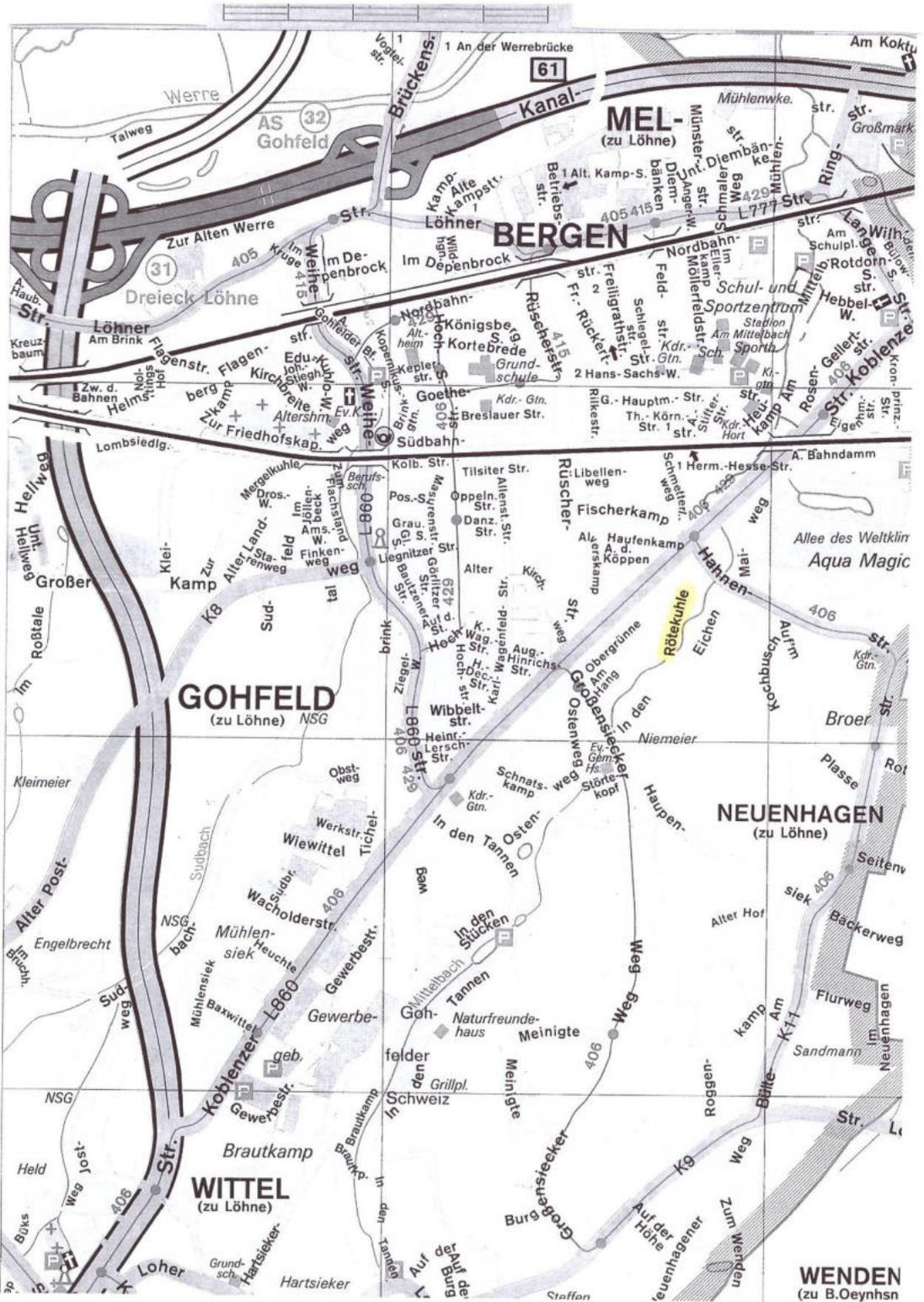
- Anlage 1: **Auszug aus der Übersichtskarte**
- Anlage 2: **Auszug aus dem Stadtplan**
- Anlage 3: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 4: **Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)**
- Anlage 5 ff: **Gebäudezeichnungen**
- Anlage 6 ff: **Fotos**



**ANLAGE 1: Übersichtskarte**

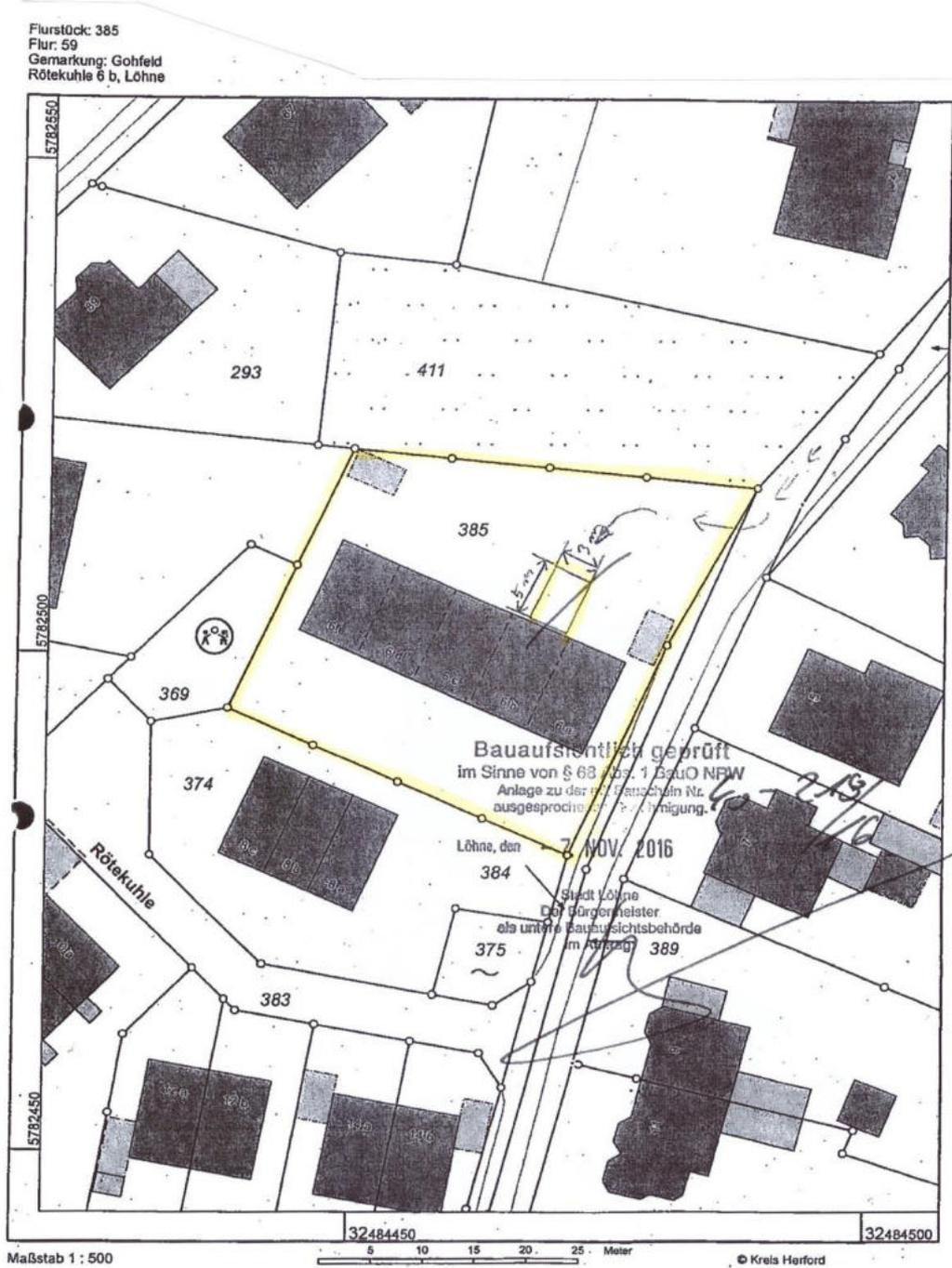


# ANLAGE 2: Stadtplan

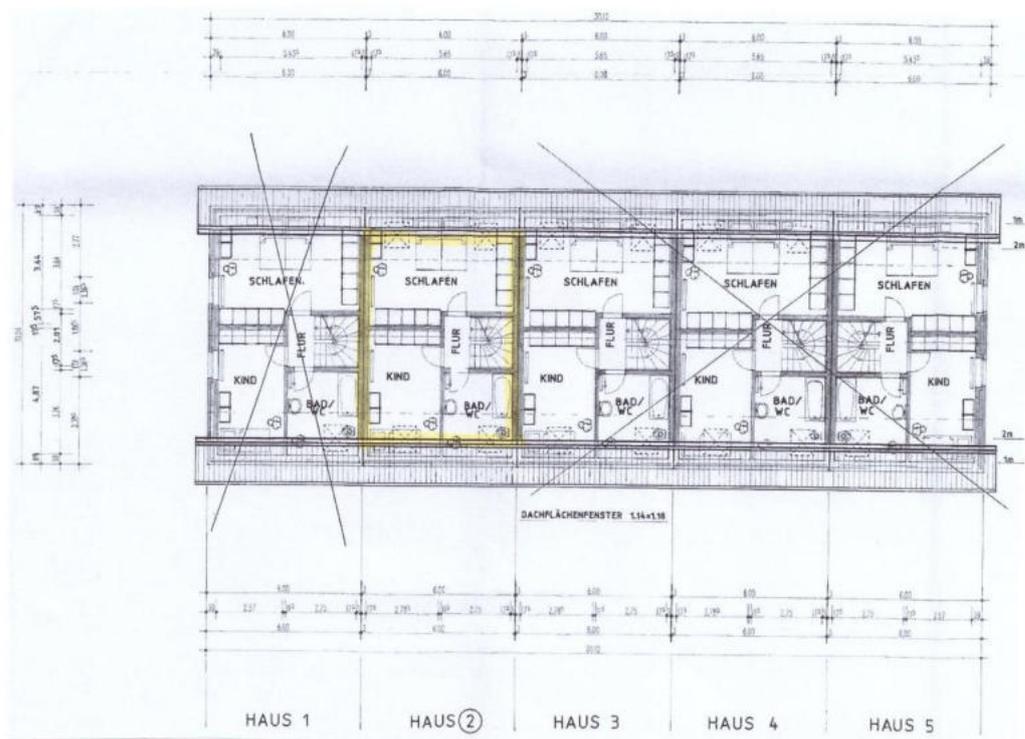
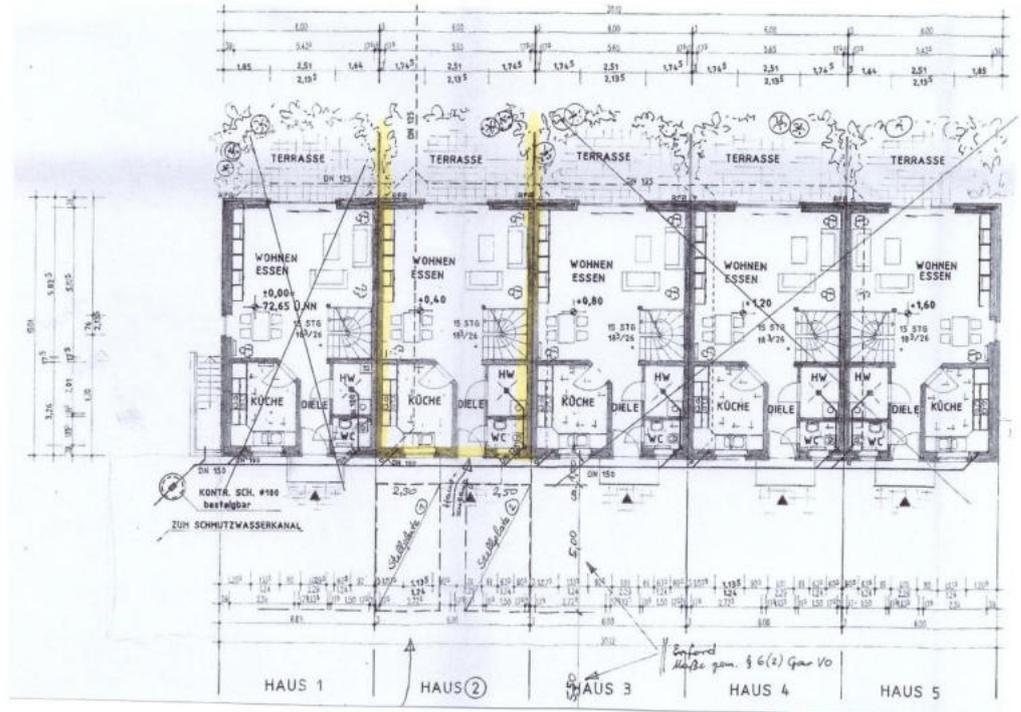




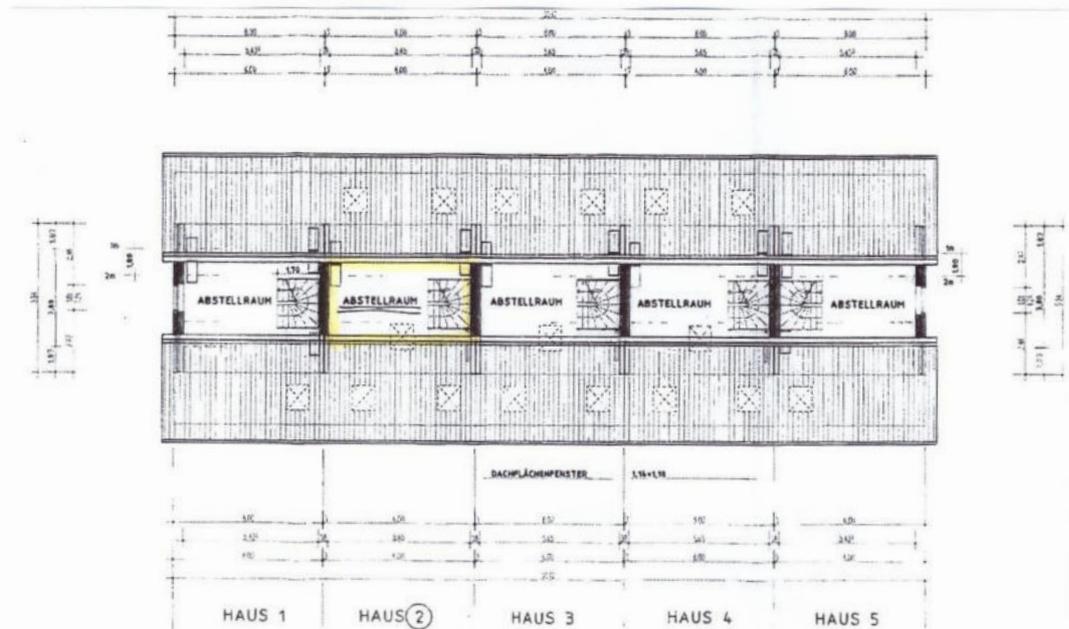
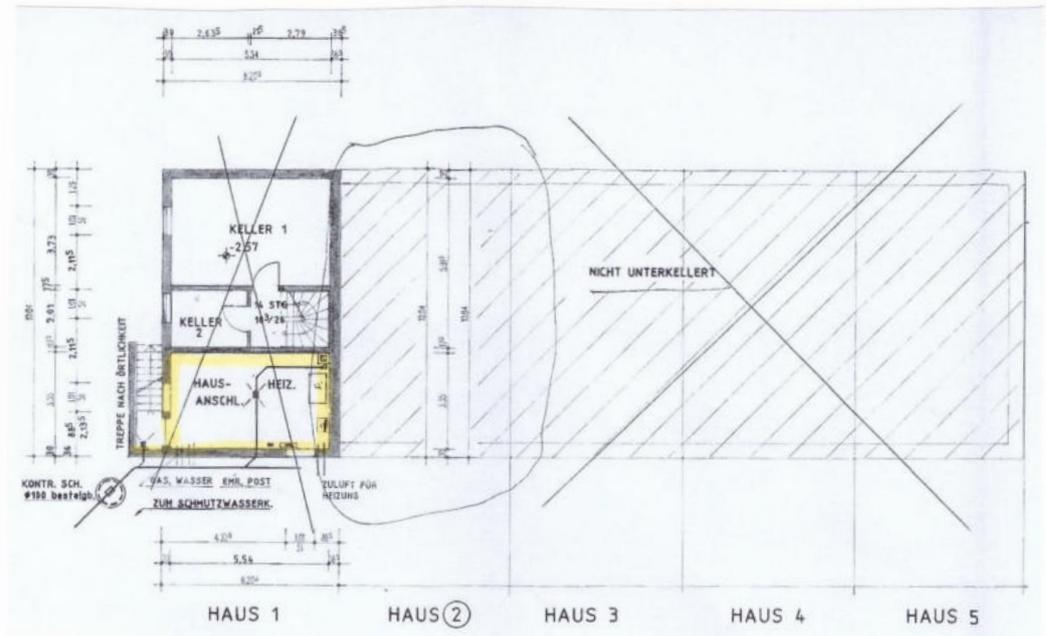
**ANLAGE 4: Lageplan (M 1: 500)**



**ANLAGE 5: Grundrisse - EG/DG**



# Grundrisse KG / Spitzboden (Planung)





**ANLAGE 6: Fotos (1)**



**Eingangsbereiche / Grundstückszufahrt**

**Fotos (2)**



**Südwestansicht Nr. 6 C .. 6 A / Carport zu Nr. 6 B**



**Fotos (3)**



**Abgrenzung Nr. 6 A / 6 B**



**Hauseingang Nr. 6 B**



**Eingangsseite Nr. 6 E ..**



**Hinterausgang zur Terrasse Nr. 6 B**

**Fotos (4)**



**Geschosstreppe DG/SB**



**Küche (EG)**



**Flur .. Ausgang**

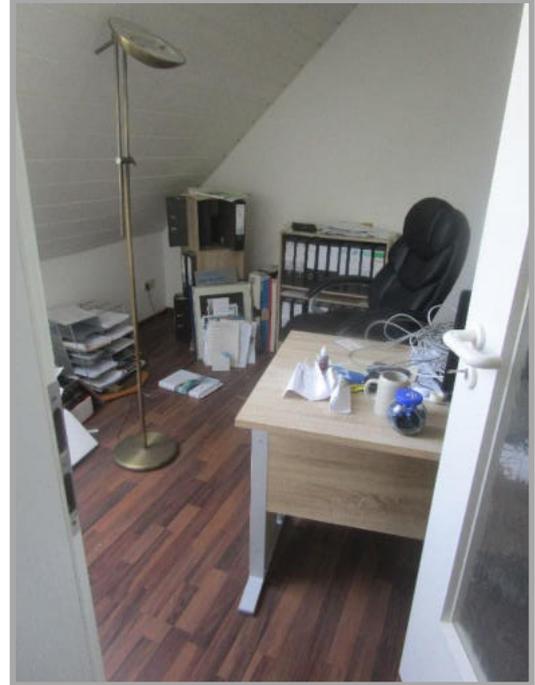


**WC-Raum (EG)**

**Fotos (5)**



**Badezimmer (DG)**



**Arbeitszimmer (SB)**



**Heizungsanlage (KG der Nr. 5 A)**



**Wohnen (DG)**