

# Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Amtsgericht Altena  
Abteilung 005  
Postfach 1153

58741 Altena

**Daniel Naumann**

Luisenstr. 11  
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97  
Fax.: 02351 - 96 30 98  
info@svb-naumann.de

26.09.2025  
Az.: 005 K 010/24

## Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB für

Das mit ursprünglich gewerblich genutzten Gebäuden bebaute Grundstück

**Werdohler Str. 26, 58809 Neuenrade,**

Gemarkung Neuenrade, Flur 19,  
Flurstücke Nr. 6, 169 m<sup>2</sup> groß und Nr. 7, 359 m<sup>2</sup> groß



Art der Liegenschaft:

Grundstück mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden

Verkehrswert:

**1,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 43 Seiten

Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	4
3.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
4.	Grundstücksbeschreibung.....	6
4.1.	Lage und Einbindung.....	6
4.2.	Eigenschaften.....	9
4.3.	Erschließungszustand .....	10
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten .....	11
5.	Gebäudebeschreibung .....	12
5.1.	Ausführung und Ausstattung .....	12
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand .....	13
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
6.	Verkehrswertermittlung.....	15
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	15
6.2.	Bodenwertermittlung .....	16
6.2.1.	Bodenrichtwert .....	16
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes .....	16
6.3.	Liquidationswertermittlung .....	17
7.	Verkehrswert/Liquidationswert.....	19
8.	Einzelverkehrswerte / wirtschaftliche Einheit .....	20
Anlagen .....		21
Anlage 1 - Literaturverzeichnis .....		21
Anlage 3 - Bauzeichnungen.....		22
Anlage 4 - Amtliche Bescheinigungen.....		25
Anlage 5 - Fotodokumentation .....		30

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 20.12.2024 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren Neuenrade, Werdohler Str. 26 u.a. mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Neuenrade, Blatt 777,

Gemarkung Neuenrade, Flur 19, Flurstücke Nr. 6, Gebäude- und Freifläche, Werdohler Str. 26, 169 m<sup>2</sup> groß und Nr. 7, Gebäude- und Freifläche, Werdohler Str. 26, 359 m<sup>2</sup> groß,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Ortsbesichtigungen wurden am 6.03.2025 und am 26.03.2025 durchgeführt.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 26.03.2025, festgelegt.

Zu beiden Terminen konnte jeweils nicht das gesamte Gebäude besichtigt werden. Teilbereiche des gewerblichen Anbaus an das Ursprungsgebäude, westlich gelegen, konnten nicht besichtigt werden.

## 2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft:	Büro- und Fabrikgebäude		
Gemäß Grundbuch von Neuenrade, Blatt 777, Gemarkung Neuenrade, Flur 19, Flurstücke Nr. 6, Gebäude- und Freifläche, Werdohler Str. 26, 169 m <sup>2</sup> groß und Nr. 7, Gebäude- und Freifläche, 359 m <sup>2</sup> groß,			
Grundstücksfläche gesamt:	528 m <sup>2</sup>	Bodenwert:	24.000,00 €
Ortstermine:	06. und 26.03. 2025		
Baujahr: 1. Ursprungsgebäude auf Flurstück 7: vermutlich 1900 lt. Relief auf der Frontseite des Gebäudes mit der Jahreszahl 1900. 2. Baujahr des Anbaus an das Ursprungsgebäude mit gewerblich genutzten Flächen unbekannt, gemäß Bauakte wurde die Betriebsfläche im Jahre 1941 durch Aufstockung des eingeschossigen, bereits vorhandenen, Anbaus erweitert. 3. Gewerblich genutztes, 2-geschossiges Gebäude auf Flurstück Nr. 6 unbekannt, Umgestaltung der Fassade im Jahre 1952 lt. Bauakte.	Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 0 Jahre		
Mietverhältnisse:	Es besteht ein Mietvertrag über Räume im Erdgeschoß des Anbaus (Bauteil 2), die Räume konnten nicht besichtigt werden.		
Bodenwert:	24.000,00 €	Liquidationswert:	1,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1,00 €</b>	<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>26.03.2025</b>
Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.			
Objektbesichtigungen:	 <p>Besichtigt wurden das Ursprungsgebäude (Bauteil 1) und das Werkstattgebäude auf Flurstück 6 (Bauteil 3). Bauteil 2 konnte nur teilweise besichtigt werden. Im Erdgeschoß Flurbereich und hofseitiger Ausgang, im Obergeschoß gehen die Grundrißebenen der beiden Bauteilbereiche ineinander über. Dieser Bereich konnte besichtigt werden, soweit er zum Wieser Weg liegt. Der zur Werdohler Straße liegende, vordere Teil des Gebäudes, konnte nicht besichtigt werden.</p>		

### 3. Grundlagen des Gutachtens

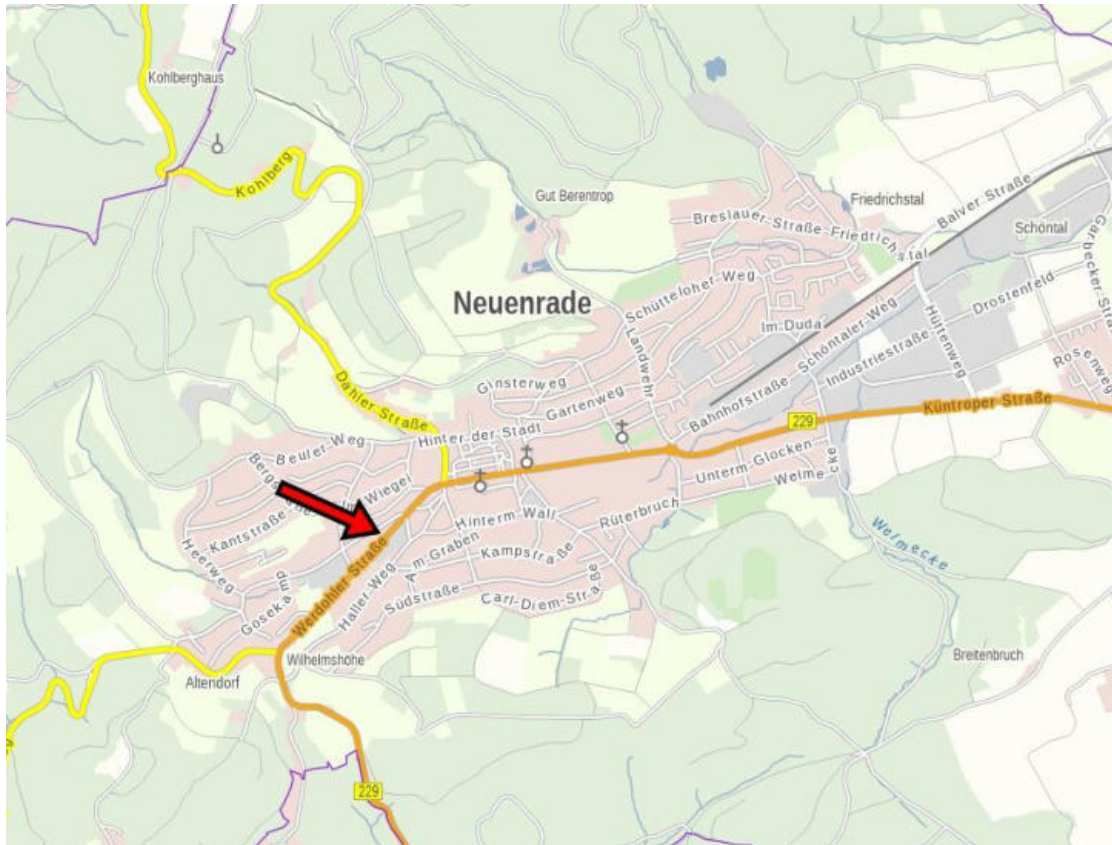
Bewertungsobjekt:	Büro- und Fabrikgebäude und separates Werkstattgebäude
Objektanschrift:	Werdohler Str. 26, 58809 Neuenrade
Tag der Ortsbesichtigung:	6.03.2025 und 26.03.2025
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	26.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Mitarbeiter des Nachlaßpflegers und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Neuenrade, Blatt 777 vom 24.10.2024  Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.01.2025.  Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2025.  Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 4.03.2025.  Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.01.2025.  Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie vom 30.01.2025  Die Auskunft zum Planungsrecht wurde erteilt am 15. 01.2025 durch die Stadt Werdohl.  Auszüge aus der Bauakte.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Neuenrade, westlich des Stadtzentrums.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.



Ort und Einwohnerzahl: Stadt Neuenrade  
ca. 12.000 Einwohner

Lage: Westlich des Stadtzentrums.

Die Entfernung zum Stadtzentrum der Stadt Neuenrade mit Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kreditinstituten und ärztlicher Versorgung beträgt ca. 0,5 km.

In Neuenrade besteht in ca. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt, eine Anschlußstelle der „Regionalbahn Neuenrade-Balve-Menden-Fröndenber-Unna“. Von Unna aus besteht eine Anschlußverbindung nach Dortmund. Über den nahegelegenen Bahnhof Werdohl bestehen Anschlüsse an Bahnlinien mit Ziel Frankfurt und Süddeutschland sowie in das Ruhrgebiet. Entfernung zum Bahnhof Werdohl ca. 9 km.

Über die Bundesstraßen 229 bzw. 236 sind die nächstgelegenen Anschlußstellen an das Autobahnnetz erreichbar. Entfernung zur nächsten Anschlußstelle an die A 45 ca. 18 km (Lüdenscheid) und an die A46 ca. 29 km (Iserlohn).

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Wohn- und  
Geschäftslage:

Die Werdohler Straße, als Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 229, ist eine stark befahrene Hauptstraße in Neuenrade.

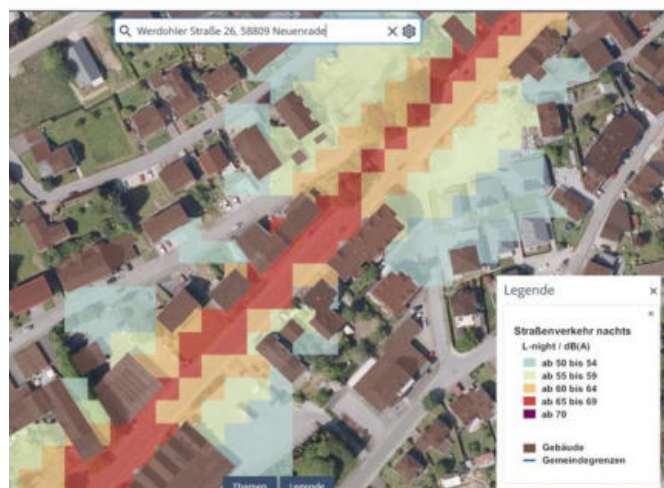
Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen stellt Lärmkarten zur Verfügung, die die Lärmsituation vor Ort abbilden. Die Karten sind im Internet unter [www.umgebungslärm.nrw.de](http://www.umgebungslärm.nrw.de) abrufbar.

Die Verkehrslärmschutzverordnung gibt Immissionsgrenzwerte vor. In Gewerbegebieten sollen folgende „Auslösewerte“ nicht überschritten werden: 72 dB (A) tagsüber und 62 dB (A) nachts.

Im Bereich des Bewertungsobjekts wird in der Lärmkarte ein Lärmpegel von 75 dB (A) und mehr tagsüber angegeben,



Zur Nachtzeit wird ein Wert von 65-69 dB (A) angegeben.



Nördlich grenzt das Grundstück an den Wieser Weg, eine innerörtliche Gemeindestraße, verkehrsberuhigt, Tempo 30 – Zone, mit eher mäßigem Verkehrsaufkommen.

Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern sowie nicht störenden Gewerbebetrieben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gewerbegebiet

Für gewerbliche Zwecke ist die Lage geeignet.

## 4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt der zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.



Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Neuenrade  
Flur 19  
Flurstücke 6 und 7

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, regelmäßig, nahezu rechteckig

Grundstücksfläche: Insgesamt 528 m<sup>2</sup>

Topographie: eben

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Werdohler Straße und Wieser Weg als öffentliche Straßenfläche.
Straßenausbau:	Werdohler Straße: Zweispurige Fahrbahn, durch Bordstein baulich abgetrennte Gehwege vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden. Wieser Weg: Verkehrsberuhigt als Tempo 30 – Zone, Fahrbahn zweispurig befahrbar, durch Bordstein baulich abgetrennte Gehwege vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Die Stadt Neuenrade erteilt folgende Auskunft zu der Erschließungsbeitragssituation: „Das Grundstück Gemarkung Neuenrade Flur 19 Flurstück Nr. 7 wird durch die Straßen Wieser Weg und Werdohler Str. erschlossen, bei denen es sich um historische Erschließungsanlagen handelt., die als endgültig hergestellt anzusehen sind und für die keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr anfallen. Auf telefonische Rückfrage wurde für die Situation zum Flurstück Nr. 6 eine gleichlautende Auskunft erteilt.
Versorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Strom</li><li>• Wasser</li><li>• Abwasserkanal</li><li>• Telefon</li></ul>
Grundstücksgrenzen:	Der Anbau an das Ursprungsgebäude, Werdohler Straße 26, wurde an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 7 grenzständig errichtet. Auf dem Flurstück Nr. 6 wurde das Werkstattgebäude ebenfalls grenzständig zu den Flurstücken 7 (Teil des gesamten Bewertungsobjektes) und 5 (Werdohler Str. 24) errichtet.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises, Untere Bodenschutzbehörde, ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen. Es wird seitens der Behörde darauf hingewiesen, daß auf den Grundstücken seit ca. 100 Jahren ein Apparatebau mit der Herstellung von optischen und fotografischen Instrumenten und Geräten ansässig war.  Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.
Bergbau:	Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im Bereich des Grundstücks ist nach dort vorliegenden Unterlagen kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.  Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena

Grundbuch von Neuenrade, Blatt 777

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte:

Abteilung II: keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis für die Stadt Neuenrade wird beim Märkischen Kreis geführt. Der Märkische Kreis bescheinigt, dass zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis für Neuenrade eingetragen sind.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gewerbliche Baufläche (GE – Gewerbegebiet) dargestellt

Ein Bebauungsplan besteht nicht, das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakten in den Archiven der Bauordnungsämter der Stadt Neuenrade und des Märkischen Kreises genommen.

Zur ursprünglichen Errichtung der Gebäude sind in der Bauakte keine Unterlagen vorhanden. Aufgrund der Bauweise ist zu vermuten, dass das Ursprungsgebäude im dem Jahr 1900 errichtet wurde. Ein Relief an der Außenwand im Zugangsbereich weist hierauf hin.

Folgende Baugenehmigungen wurden vorgefunden:

1941 Aufstockung einer bis dahin eingeschossigen Gewerbeeinheit zu einer zweigeschossigen Gewerbeeinheit (westlich gelegener Anbau an das Ursprungsgebäude).

1952 Umbau des gewerblich genutzten Gebäudes auf Flurstück Nr. 6 durch Veränderung der frontalen Ansicht des – zu dem Zeitpunkt bereits vorhandenen- Gebäudes

Wohnungsbindung:

Eine Beauskunftung hierzu wurde nicht angefragt, da es sich um ein insgesamt gewerblich genutztes Gebäude handelt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ursprünglich im Jahre 1900 errichtetes Büro- und Fabrikgebäude. Westlich und nördlich ist als Anbau an das ursprünglich im Jahre 1900 errichtete Gebäude ein ebenfalls gewerblich genutzter Anbau vorhanden, Baujahr unbekannt, im Jahre 1941 wurde dieser bereits vorhandene Anbau um 1 Geschoß aufgestockt. Auf dem Flurstück Nr. 6 befindet sich ein zweigeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude, Ursprungsbaujahr unbekannt, laut Bauakte wurde im Jahr 1952 die Ansicht zur Werdohler Straße verändert, indem die zwei jetzt dort im Erdgeschoß sichtbaren Flügeltore eingebaut wurden und im Obergeschoß ein zusätzliches Fenster eingebaut wurde.

Besichtigt werden konnten das Ursprungsgebäude und das Werkstattgebäude auf Flurst. 6, der Anbau auf Flurst. 7 konnte nur teilweise besichtigt werden.

Das Ursprungsgebäude ist vollständig unterkellert, das Werkstattgebäude auf Flurst. 6 ist nicht unterkellert, der Anbau auf Flurst. 7 ist lt. Bauakte möglicherweise zum Teil unterkellert. Ein Zugang zu diesem Bereich konnte nicht gefunden werden.

Baujahr: Ursprüngliches Büro- und Fabrikgebäude 1900, Anbauten unbekannt.

Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt, gestrichen.

Innenwände: Unbekannt

Geschoßdecken: Im Ursprungsgebäude Decke über dem Kellergeschoss massiv, ansonsten Holzbalkendecken. Gemäß Bauakte sollte über dem Erdgeschoß in den 1940-er Jahren eine Betondecke eingezogen werden. Anlässlich der Besichtigungen konnten hierzu keine Hinweise gefunden werden. Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird von einer Holzbalkendecke über dem Erdgeschoß ausgegangen.  
Im Werkstattgebäude über dem Erdgeschoß massiv, Dachgeschoss als Holzbalkendecke.

Dach:

Dachkonstruktion: Unbekannt.

Dachform: Ursprungsgebäude mit Satteldach, Anbau mit Pultdach/Flachdach. Werkstattgebäude auf Flurst. 6 mit Satteldach.

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff.

Ausbau:

Treppen:	Ursprungsgebäude: Treppe zum Kellergeschoss massiv, Geschoßstreppe als Holz – Wangentreppe mit Holz – Handlauf. Treppenanlage im Anbau: unbekannt. Werkstattgebäude auf Flurst. 6: Treppe EG/OG massiv, Treppe OG/DG als Holzkonstruktion.
Hauseingangstür:	Ursprungsgebäude: Holzkonstruktion mit Glasausschnitten, Anbau: einfacher Holzrahmen mit Glasfüllung. Werkstattgebäude: 2 Doppelflügelige Holzlattenkonstruktionen mit Glasausschnitten im oberen Bereich.
Böden:	Ursprungsgebäude: teilweise Holzdielen, Laminatböden, WC´s mit Fliesenbelägen. Werkstattgebäude: Estrichboden, gestrichen, teilweise Kunststoffbeläge.
Wände:	Ursprungsgebäude überwiegend tapeziert/gestrichen, in WC-Bereichen überwiegend ca. 1,50 m hoch verflieset.
Decken:	Tapeziert, gestrichen

Installationen

Beheizung, Warmwasseraufbereitung:	Öl-Zentralheizung, Standort im Kellergeschoss, Stahl – Öltanks. Warmwasseraufbereitung dezentral.
Elektro:	Unterverteilung teilweise auf den Etagen, Zählerschrank im Keller.
Außenanlagen:	Zur Werdohler Straße mit Beton-Verbundsteinpflaster, zum Wieser Weg asphaltiert.

**5.2. Baulicher Erhaltungszustand**

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Die gesamte Gebäudesubstanz des Ursprungsgebäudes und des auf Flurstück 7 angrenzenden Anbaus ist durch massive Feuchteinwirkung, ausgehend vom Dachbereich der beiden Gebäudeteile, umfassend geschädigt. Die eindringende Feuchtigkeit hat die gesamte Gebäudesubstanz vom Dach ausgehend bis zum Erdgeschoß einschließlich erfaßt. An Wänden und Decken ist massiver Schimmelbefall sowie Bewuchs mit Flechten, Moosen und Algen zu sehen.

Da sich diese Feuchtigkeitseinwirkungen über das gesamte Gebäude erstrecken und offenbar seit längerer Zeit auf die Gebäudesubstanz einwirken, ist davon auszugehen, daß die Dachkonstruktion inzwischen massiv geschädigt ist, aber auch die Holzkonstruktion der Zwischendecken über den jeweiligen Geschossen betroffen ist.

Ein Dachdeckerbetrieb, der einen Sanierungsplan erstellen sollte, hat mitgeteilt, daß aufgrund der erheblichen Durchfeuchtung des Gebäudes eine Dachbegehung nicht möglich sei, da Einsturz- und Lebensgefahr bestehe.

An der zum Wieser Weg gelegenen Fassade sind gravierende Schäden am Außenputz vorhanden.

Neben diesen Schäden ist auch festzustellen, daß die gesamte Ausstattung des Gebäudes (Boden, Decken- und Wandbekleidungen) nicht mehr benutzbar ist, die Heizungsanlage ist sowohl hinsichtlich Hersteller als auch Alter undefinierbar und müßte erneuert werden,

### 5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Freilegungskosten (Abbruch und Entsorgung)

Das Gebäude ist aufgrund der massiven Schäden nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Ein Rückbau erscheint angemessen, um das Grundstück anschließend einer neuen, wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können. Die Freilegungskosten werden in der Wertermittlungsliteratur in Euro je Kubikmeter Bruttorauminhalt angegeben (Ziff. 6.3.).

#### Räumung und Entsorgung

Im gesamten Gebäude sind Ausstattungsgegenstände, Mobiliar und sonstiges Inventar vorhanden, sämtlich nicht mehr nutzbar. Im Werkstattgebäude befindet sich Inventar in Form von Material zur Aufbereitung von Maschinen, Verbrauchs- und Gebrauchsmaterial, alte Maschinen und Maschinenteile.

Insgesamt wird ein pauschaler Wertabschlag von 10.000,00 € für Räumung und Entsorgung unter Berücksichtigung der eventuell möglichen Verwertungserlöse für realistisch gehalten.

#### Altlastenverdacht:

Aufgrund des seit ca. 100 Jahren bestehenden Gewerbebetriebes.

Es ist nicht bekannt, ob umweltbelastende Materialien das Erdreich beeinträchtigen. Lediglich als Risikovorsorge wird hierzu ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen, der sich an den ermittelten Abbruchkosten orientiert (Ziff. 6.3.).

Es liegt ein Pachtvertrag über die Verpachtung eines Ladenlokals vor, Pachtbeginn 1.5.2015, Laufzeit bis zum 1.5.2035. Über Größe und Zustand des Ladenlokals kann keine Aussage getroffen werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Die monatliche Kaltmiete beträgt 100 €, Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sind zusätzlich zu zahlen, Pächter und Verpächter haben sich hierzu auf eine pauschale Nebenkostenzahlung geeinigt..

Aufgrund des Zustands des Gebäudes ist eine Fortsetzung dieses Mietverhältnisses nicht zumutbar, möglicherweise sogar mit Gefahren für den Nutzer verbunden. § 8 des Pachtvertrages enthält eine Regelung wie folgt:

„Sollte es während der Mietzeit zu größeren Sanierungsarbeiten kommen, die über 1000 € liegen, so hat der Mieter sowie der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht und muß den Schaden nicht direkt beheben.“

Es wird davon ausgegangen, dass dieses Mietverhältnis zeitnah gekündigt werden kann.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Eine Sanierung und Revitalisierung der Gebäudeteile ist unter Berücksichtigung der Zustandsbeschreibung gem. Ziff. 5.2. unwirtschaftlich. Aufgrund dessen ist ein kompletter Rückbau der baulichen Anlagen erforderlich, um das Grundstück anschließend wirtschaftlich wieder nutzen zu können.

Aus diesem Grund wird das Liquidationswertverfahren durchgeführt.

In diesem Wertermittlungsverfahren stellt die vorhandene Bausubstanz aufgrund ihres Zustands eine Belastung des Bodenwertes dar. Der Freilegung muß deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden.

## 6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefaßt werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts mittels Zu- und Abschlägen vom Richtwert berücksichtigt (§ 16 in Verbindung mit § 6 ImmoWertV).

### 6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert für gewerblich nutzbares Bauland ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 **46,00 €/m<sup>2</sup>**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	-	Gewerbegebiet
Grundflächenzahl	-	0,8
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Beitragszustand	-	Erschließungskosten- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht.

### 6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

In bebauten Gebieten wird der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Im vorliegenden Bewertungsfall wird von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen, daher erfolgt die Bodenwertermittlung auf Basis des Bodenrichtwerts.

Ermittlung des Bodenwertes:

$$528 \text{ m}^2 \times 46 \text{ €/m}^2 = 24.288,00 \text{ €}$$

**Bodenwert: rd. 24.000,00 €**

### 6.3. Liquidationswertermittlung

Ist die bauliche Anlage aufgrund erheblicher Baumängel oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel und ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes die alsbaldige Freilegung marktüblich, bestimmt sich der Marktwert (Liquidationswert) nach dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich einer sich an den Kosten der Freilegung orientierenden Wertminderung.

Freilegungskosten sind insbesondere die Abbruch bzw. Abrißkosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten, wie zum Beispiel

- Kosten der Genehmigungen,
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen,
- Kosten der Verlegung von Leitungen,
- Kosten der Entleerung und Entgasung von Öltanks,
- Kosten der Sperrmüllentsorgung,
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken, zum Beispiel bei gemeinsamer Giebelwand, und
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung, soweit sie nicht in den Kosten selbst enthalten sind.

In der Wertermittlungsliteratur werden Abbruchkosten auf der Basis von Untersuchungen verschiedene Gutachterausschüsse veröffentlicht.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Abbruchkosten mit 40 € pro Kubikmeter Bruttorauminhalt (BRI) angesetzt.

Überschlägige Ermittlung des Bruttorauminhalts (BRI)

Die Grundflächen wurden mittels der Flurkarte ([tim-online.nrw.de](http://tim-online.nrw.de)) ermittelt.

Grundfläche Ursprungsgebäude:	ca.	100 m <sup>2</sup>		
Grundfläche Anbau	ca.	176 m <sup>2</sup>		
Grundfläche Werkstattgebäude	ca.	80 m <sup>2</sup>		
			Geschosshöhe geschätzt	
Ursprungsgebäude	KG	100 m <sup>2</sup> x	2,50 m =	250 m <sup>3</sup>
	EG	100 m <sup>2</sup> x	3,00 m =	300 m <sup>3</sup>
	OG	100 m <sup>2</sup> x	3,00 m =	300 m <sup>3</sup>
	DG	100 m <sup>2</sup> x	5,00 m =	250 m <sup>3</sup>
		2		1100 m <sup>3</sup>
<b>BRI Ursprungsgebäude ca.</b>				<b>1100 m<sup>3</sup></b>
Anbau	EG	176 m <sup>2</sup> x	3,20 m =	563 m <sup>3</sup>
	OG	176 m <sup>2</sup> x	3,40 m =	598 m <sup>3</sup>
			(mittlere Raumhöhe)	1162 m <sup>3</sup>
<b>BRI Anbau ca.</b>				<b>1162 m<sup>3</sup></b>
Werkstattgebäude	EG	80 m <sup>2</sup> x	2,50 m =	200 m <sup>3</sup>
	OG	80 m <sup>2</sup> x	2,50 m =	200 m <sup>3</sup>
	DG	80 m <sup>2</sup> x	5,00 m =	200 m <sup>3</sup>
		2		600 m <sup>3</sup>
<b>BRI Werkstattgebäude ca.</b>				<b>600 m<sup>3</sup></b>

Ermittlung der Abbruchkosten:

BRI Ursprungsgebäude	1100 m <sup>3</sup>	
BRI Anbau	1162 m <sup>3</sup>	
BRI Werkstattgebäude	600 m <sup>3</sup>	
	<u>2862 m<sup>3</sup></u>	$\times 40 \text{ €/m}^3 = 114.480,00 \text{ €}$
<b>Abbruchkosten geschätzt:</b>		<b>rd. 114.000,00 €</b>

Aufgrund des Hinweises in der Auskunft aus dem Altlastenkataster/Verdachtsflächen Verzeichnis des märkischen Kreises besteht die Möglichkeit, dass im Laufe der rund 100 Jahre andauernden gewerblichen Nutzung durch den in der Auskunft genannten Apparatebau, der sich mit der Herstellung von optischen und fotografischen Instrumenten und Geräten beschäftigt hat, Altlasten vorhanden sind.

Diesem Risiko wird mit einem Zuschlag von 10 % der Abbruchkosten Rechnung getragen.

Des weiteren sind ggfls. Verwertungserlöse für wiederverwendbare Bauteile oder verwertbares Inventar zu berücksichtigen.

In den Gebäuden befinden sich Möbel, Gebrauchsgegenstände und anderes Inventar, insbesondere im Werkstattgebäude befinden sich ältere Maschinen und Maschinenteile sowie Werkzeug und Material.

Für den Räumungsaufwand, bereinigt um eventuelle Verwertungserlöse werden weitere 10.000 € berücksichtigt.

Hieraus ergeben sich „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wie folgt:

Abbruchkosten:	114.000,00 €
Risikozuschlag w. evtl. Altlasten:	11.000,00 €
Räumungsaufwand abzgl. eventueller Verwertungserlöse:	<u>10.000,00 €</u>
	135.000,00 €
<b>rd.</b>	<b>135.000,00 €</b>

## 7. Verkehrswert/Liquidationswert

Rein informativ haben die Feststellungen ergeben:

**Bodenwert: 24.000,00 €**

**Räumungs- und Abbruchkosten, Risikozuschlag: -135.000,00 €**

**Aufgrund der Tatsache, dass Räumungs- und Abbruchkosten und Risikozuschlag höher sind als der Bodenwert, wird der Liquidationswert mit einem - symbolischen - Wert von 1,00 Euro festgelegt.**

Der Verkehrswert für das mit einem Büro- und Fabrikgebäude bebaute Grundstück in

58809 Neuenrade, Werdohler Str. 26,

Grundbuch von Neuenrade, Blatt 777

Gemarkung: Neuenrade,

Flur: 19,

Flurstücke: 6 und 7,

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 mit rd.

**1,00 €**

**In Worten: Ein Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 26.09.2025

Daniel Naumann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 8. Einzelverkehrswerte / wirtschaftliche Einheit

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für die bewerteten Flurstücke auszuweisen. Der Liquidationswert wurde symbolisch mit 1,00 € ausgewiesen.

Zum Bewertungsobjekt sind zwei Flurstücke zugehörig.  
Rein arithmetisch ergibt sich daraus folgende Aufteilung:

Flur 19, Flurstück 6, 169 m<sup>2</sup> groß, bebaut mit einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Werkstattgebäude mit Satteldach. Der Dachraum wird als Lagerfläche genutzt.  
Einzelverkehrswert: 0,50 €

Flur 19, Flurstück 7, 359 m<sup>2</sup> groß, bebaut mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Bürogebäude mit Satteldach und einem gewerblich (ehemals Lager und Fabrikation) genutzten, zweigeschossigen Anbau mit Pultdach und Flachdach.  
Einzelverkehrswert: 0,50 €

Die Flurstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit.

## Anlagen

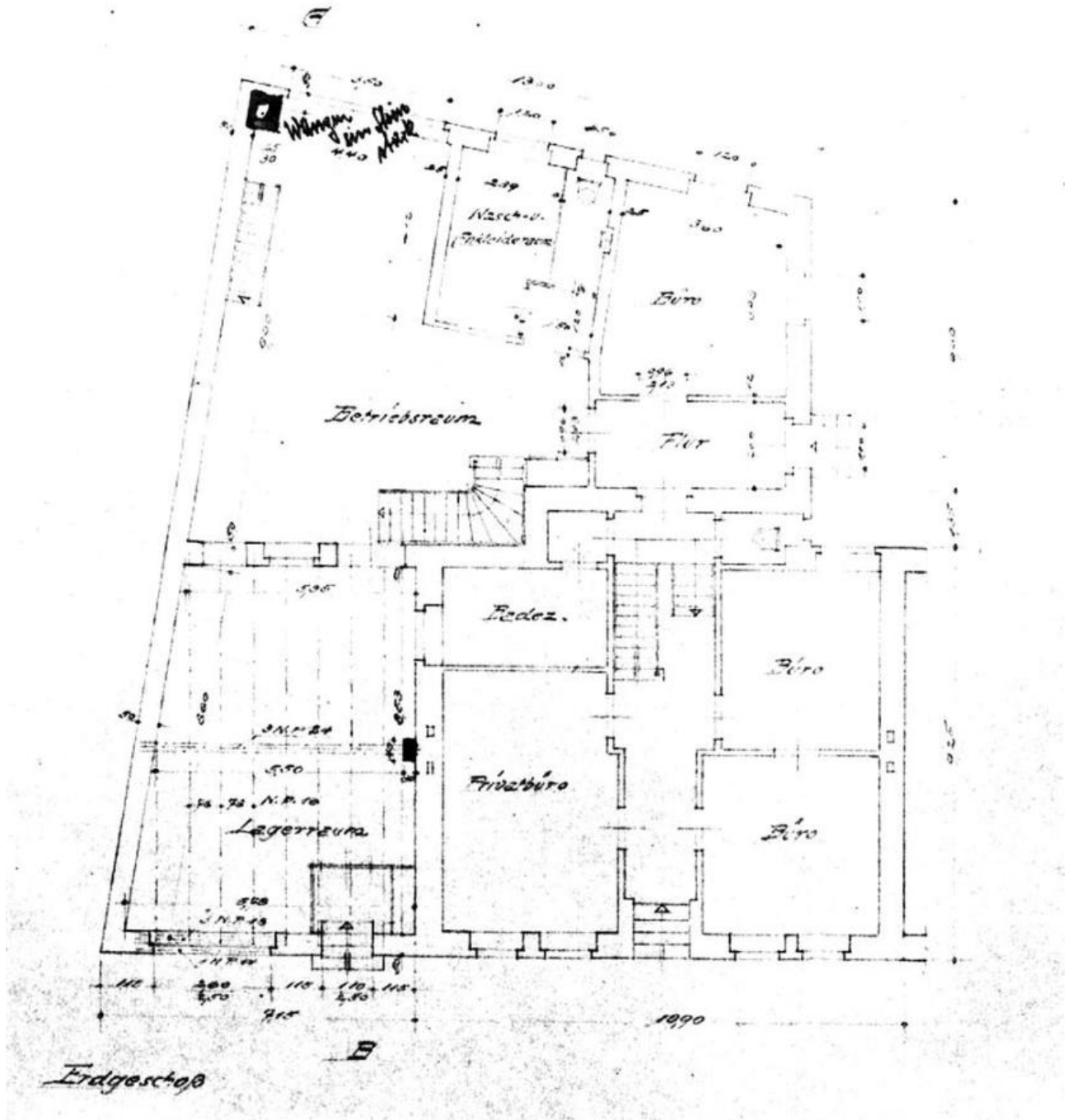
### Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| (1) Kleiber                  | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>10. Auflage 2023  |
| (2) ImmoWertV u. A.          | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung<br>des Verkehrswerts von Grundstücken (Kleiber)<br>13. Auflage, Stand 2021 |
| (3) Gerhard Heix             | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,<br>DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013   |
| (4) Schmitz, Krings u. A.    | Baukosten 2020/2021<br>Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung,<br>Umnutzung, 24. Auflage 2020   |
| (5) Sprengnetter (Hrsg.)     | Immobilienbewertung<br>Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen<br>Loseblattsammlung   |
| (6) Schwirley / Dickersbach  | Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrs-<br>wertgutachten. 3. Auflage 2017   |
| (7) Tillmann, Kleiber, Seitz | Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und<br>Beleihungswerts von Grundstücken. 2. Auflage 2017   |

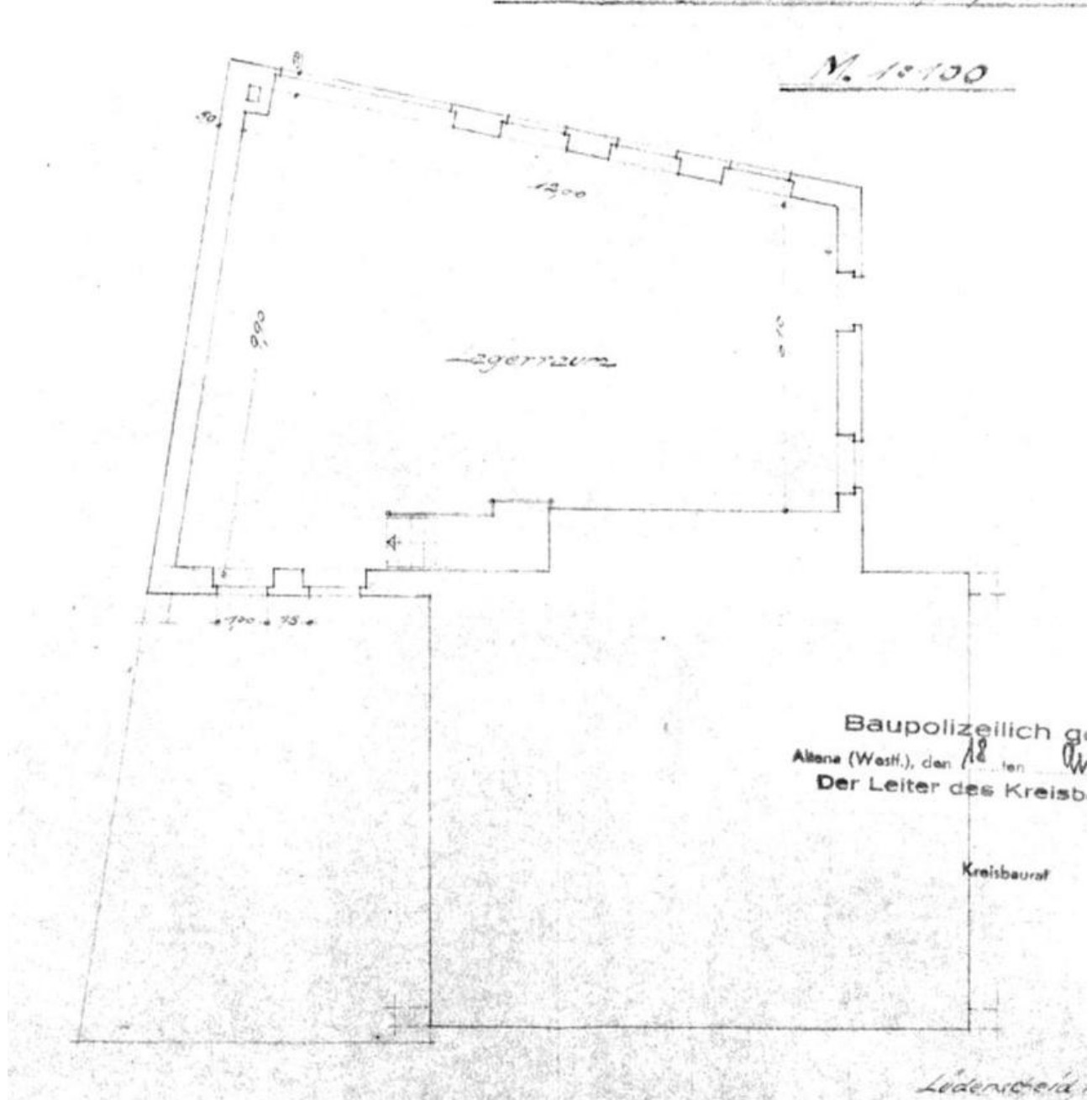
### Anlage 3 - Bauzeichnungen

Bauzeichnungen sind nur in geringem Umfang vorhanden und altersbedingt in schlechter Qualität.

### Erdgeschoß – Ursprungsgebäude und Anbau 1941



### Obergeschoß (Ursprungsgebäude) und Anbau 1941



### Werkstattgebäude – Umbau 1952

ZEICHNUNG ZU EINEM UMBAU IM MASSTAB 1:100



STRASSESEITE VOR DEM UMBAU

BAUHERR:

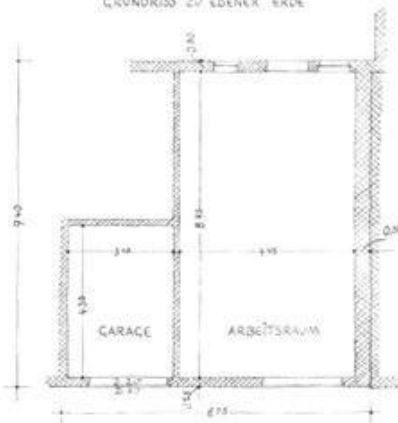
FA. APPARATEBAU  
 BÜSCHER G.M.B.H.  
 WERDOHLER-STRASSE  
 GEMARKUNG NEUENRADE  
 PLANBLATT 49  
 PARZELLE 6 (928)



STRASSESEITE NACH DEM UMBAU

ZUM BAUGESUCH  
 VON HEUTE,  
 NEUENRADE, DEN 18.3.1952

GRUNDRISS ZU EBENER ERDE



DER BAUHERR:



DER ARCHITECT:

*F. ...*  
 ZEICHNUNG: W. ...

Bauaufsichtlich geprüft:  
 Altens (West), 18.12.1952  
 Kreisbauamt Altens

L.A. *[Signature]*

**Anlage 4 - Amtliche Bescheinigungen**

Stadt Neuenrade  
Der Bürgermeister  
659.816:HA921 /rs

Neuenrade, 04.03.2025

**Straßenanliegerbescheinigung  
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge**

Das Grundstück Gemarkung Neuenrade Flur 19 Nr. 7 („Werdohler Straße 26“) wird durch die Straßen „Werdohler Straße“ und „Wieser Weg“ erschlossen, bei denen es sich um historische Erschließungsanlagen handelt, die als endgültig hergestellt anzusehen sind und für die keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr anfallen.

Im Auftrag:

  
Schwartpau





Fachdienst 44 Umwelt  
Untere Bodenschutzbehörde

Frau Knof  
Zimmer 328  
Durchwahl: 02351 966-6383  
Telefax: 02351 966-88-6383  
E-Mail: d.knof@maerkischer-kreis.de  
Zentrale: 02351 966-60

Sprechzeiten  
montags bis freitags 08:30 - 12:00 Uhr

Geschäftszeichen: 44-442.66.24.V11-0001  
17. Januar 2025

MÄRKISCHER KREIS · Heedfelder Straße 45 · 58509 Lüdenscheid

Naumann Immobilien  
z. Hd. Daniel Naumann  
Worthstraße 26b  
58511 Lüdenscheid

#### Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis

Ihr Schreiben vom 14.01.2025 bezüglich Werdohler Straße 26, Neuenrade

Sehr geehrter Herr Naumann,

die Grundstücke Gemarkung Neuenrade, Flur 19, Flurstücke 6, 7, Werdohler Straße 26, Neuenrade sind z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken seit ca. 100 Jahren ein Apparatebau mit der Herstellung von optischen und fotografischen Instrumenten und Geräten ansässig ist.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Ein Gebührenbescheid über die Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

gez. Knof  
Dipl.-Landsch.-ökol.

Sparkasse an Volme und Ruhr  
IBAN: DE66 4505 0001 0000 0000 42  
BIC: WELADE3HXXX

Stadtparkasse Iserlohn  
IBAN: DE51 4455 0045 0000 0202 06  
BIC: WELADED1ISL

Elektronische Kommunikation:  
<https://www.maerkischer-kreis.de/kontakt.php>



Informationen zum Datenschutz und Ihren damit verbundenen Rechten entnehmen Sie bitte der folgenden Internetseite:  
<https://www.maerkischer-kreis.de/der-kreis/Info-Artikel13-DSGVO.php>



MÄRKISCHER KREIS · Heedfelder Straße 45 · 58509 Lüdenscheid

Immobilienberatung  
Herrn Daniel Naumann  
Worthstraße 26 b  
58511 Lüdenscheid



**Fachdienst 46**  
**Bauaufsicht und Immissionsschutz**

Frau Sprecher  
Zimmer 506a  
Durchwahl: 02351 966-6370  
Telefax: 02351 966-886276  
E-Mail: k.sprecher@maerkischer-kreis.de  
Zentrale: 02351 966-60

**Sprechzeiten**  
Nach telefonischer Vereinbarung

**Geschäftszeichen: 46-63.30.06-391-2025**  
**05.03.2025**

#### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Grundstück** Neuenrade, Werdohler Straße 26  
Gemarkung Neuenrade, Flur 19, Flurstücke 6, 7

**Antragsteller/in** Immobilienberatung, Herr Daniel Naumann, Worthstraße 26 b,  
58511 Lüdenscheid

Sehr geehrter Herr Naumann,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 04.03.2025 teile ich Ihnen mit, dass zu Lasten der o.g. Flurstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Neuenrade eingetragen sind.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig.

#### Hinweis:

Auskünfte zu begünstigten Flurstücken können aus technischen Gründen nicht erteilt werden.

#### **Gebührenbescheid**

Gemäß § 2 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1999 in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) vom 08.08.2023 in der jeweils geltenden Fassung sind Gebühren gemäß der beigefügten Gebührenberechnung zu zahlen.

KA	GKZ	HHj.	Kassenzeichen-AART/EA	Schl.I	Betrag EUR	Fällig am
910	010	2025	5100.0011905	1000	60,00 €	07.04.2025

Seite 1 von 2

Sparkasse an Volme und Ruhr

IBAN: DE66 4505 0001 0000 0000 42  
BIC: WELADED3HXXX

Stadtsparkasse Iserlohn

IBAN: DE51 4455 0045 0000 0202 06  
BIC: WELADED1ISL

Elektronische Kommunikation:  
<http://www.maerkischer-kreis.de/kontakt.php>

Informationen zum Datenschutz:  
<https://www.maerkischer-kreis.de/datenschutz-informationen>

**Bezirksregierung  
Arnsberg**

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Sachverständigenbüro  
Daniel Naumann  
Worthstr. 26 b  
58511 Lüdenscheid

- per elektronischer Post -

---

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-  
gefährdung**

Grundstück(e): Werdohler Str. 26 in Neuenrade  
Gemarkung: Neuenrade, Flur: 19, Flurstück(e) 6,7

---

Ihr Schreiben vom 14.01.2025  
Az. des Gerichts: 05 K 10/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt außerhalb verliehener  
Bergwerksfelder.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Berg-  
bau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu  
rechnen.

**Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich.  
Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benach-  
barte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation  
auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Datum: 30. Januar 2025  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
60.70.74-004/2025-116  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Keppler  
stefan.keppler@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3954  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
genden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Bezirksregierung  
Arnsberg



- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
  
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez. Keppler

## Anlage 5 - Fotodokumentation



Ansicht der Gebäudefronten von der Werdohler Straße aus gesehen.



Ansicht südwestliche Giebelseite des Anbaus auf Flurst. 7, Flachdach Richtung Wieser Weg und Pultdach zur Werdohler Straße. Nicht sichtbar im Bild: Grenzständige Anbauten des Nachbarn, Werdohler Str. 28 - Carport und Gartenhaus.



Ansicht Anbau vom Wieser Weg aus. Großflächige Schäden an der Beschichtung der Fassade, Zerstörtes Stahlrahmen - Fenster im Erdgeschoß.



Im Übergang Ursprungsgebäude/Werkstattgebäude hat sich der Außenputz teilweise vollständig abgelöst.



Giebelwand Ursprungsgebäude. Dachanschluß Werkstattgebäude schadhaft, massive Schäden an der Beschichtung, Schäden am Ortgang



Büroraum links vom Eingang mit erheblichen Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmel und Algenbildung.



Die Auswirkungen der Feuchtigkeitseinflüsse greifen in den Deckenbereich über.



Doppelflügelige Schwingtür trennt den vorderen Bürobereich funktional vom Rest des Bürogebäudes.



Flur im Ursprungsgebäude als Verbindung zum Anbau im Erdgeschoß.



Treppe zum Obergeschoß



Rückwärtige Tür zum Hofbereich



Deckenuntersicht im Flur



Zugang zum vermieteten Teil der Immobilie



Büroraum im Obergeschoß



Geschoßdecke im Obergeschoß



Büroraum im Obergeschoß mit massivem Feuchteintrag und Algenbildung.



Büroraum mit massivem Feuchteintrag und Schimmelbildung.



Durchgangsraum im Obergeschoß mit erheblichen Feuchtigkeitseinflüssen und Vandalismus Spuren.



Ein innenliegender Flur im OG mit erheblichen Feuchtigkeitseinwirkungen und Schimmelbildung.



Büroraum. Feuchte in den Wandbereichen und im Boden.



Ebenfalls erhebliche Feuchteinwirkungen um die Lichtkuppel herum im Pultdach.



Schimmelauswüchse im Büro im OG



Völlig durchfeuchtete Innenwand, abgelöste Deckenbekleidungen im Innenwandnahen Bereich.



Büro im Obergeschoß



Detailaufnahme Deckenbereich im Büro Obergeschoß



Feuchtigkeitseinwirkungen und Schimmelbildung auch im Bereich der Lichtkuppeln.



Notdürftig reparierte Fehlstellen im Boden



Feuchteschäden im Bereich der Dachgauben



Kellerbereich mit Räumungsbedarf



Nicht definierbare Heizungsanlage.  
Hersteller und Baujahr waren nicht zu  
ermitteln.