



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus nebst Garagen bebauten Grundstücks „Karolinenstraße 23“ in 33609 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Bielefeld Blatt 11582)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 041/24**

HENDRIK BACHLER

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788

info@immogutachter-bielefeld.de || www.immogutachter-bielefeld.de || Steuernummer 305/5006/0663

Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGDE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

Auftraggeber: Amtsgericht Bielefeld
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xx xxx
xxxxx xxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xx xxx
xxxxx xxx

Zweck der Wertermittlung: Versteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage der Wertermittlung: § 194 Baugesetzbuch

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag: 13.11.2024

Auftragserteilung: Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld
vom 26.09.2024

Ortsbesichtigung: 13.11.2024

Anwesende Personen: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Eigentümer)
xx (Eigentümer)
RA xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RA des xxx xxxxxx)
Christian Wintermeyer (AG Bielefeld)
Sarah Taron (AG Bielefeld)
Vanessa Ponomare (AG Bielefeld)
Naciye Ögrenci (AG Bielefeld)
Nina Piontek (AG Bielefeld)
Hendrik Bachler (Gutachter)

Anzahl der Ausfertigungen: Insgesamt sechs, davon eine für den Gutachter

HINWEIS:

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass diese keine vollständigen Anlagen enthält und persönliche Daten unkenntlich gemacht worden sind. Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bielefeld eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks	4
1. Darstellung der Lagesituation.....	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand.....	4
3. Bauleitplanung.....	5
4. Grundstücksbeschaffenheit.....	5
5. Erschließungszustand.....	5
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten.....	6
II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen	7
1. Allgemeines.....	7
2. Baubeschreibung.....	8
3. Außenanlagen.....	9
4. Einschätzung des baulichen Zustands.....	9
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	10
6. Bauzahlen.....	11
III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	11
1. Definition des Verkehrswerts.....	11
2. Rechtsgrundlagen.....	12
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	12
IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	13
1. Bodenwertermittlung.....	13
1.1 Bodenrichtwert.....	13
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts.....	14
2. Sachwertermittlung.....	14
2.1 Vorbemerkung.....	14
2.2 Normalherstellungskosten.....	15
2.3 Wertminderung wegen Alters.....	17
2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverf.).....	17
2.5 Außenanlagen.....	17
2.6 Rechengang.....	18
2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts.....	18
V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts	19
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung.....	19
2. Ergebnis Verkehrswert.....	19
VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis	19
1. Hinweise.....	19
2. Anlagenverzeichnis.....	20
3. Literaturverzeichnis.....	20

I. Daten und Beschreibung des Grundstücks

1. Darstellung der Lagesituation

Ort: Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 344.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächst größeren Städte sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

Lage im Ort: Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Mitte, ca. 3 km Luftlinie nordöstlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Von dem Bewertungsobjekt ist die nächste Stadtbahnhaltestelle "Schüco" in ca. sechs Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 (AS 27/Bielefeld-Ost) in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Mitte leben ca. 81.600 Einwohner.

Straßenlage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Karolinenstraße. Die Karolinenstraße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Herforder Straße und der Eckendorfer Straße. Diese Gegend ist überwiegend von gewerblichen Gebäuden und vereinzelt Wohnbebauungen geprägt. Die Karolinenstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als durchschnittlich stark befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als angespannt einzustufen.

Lagebeurteilung: einfache bis normale Wohnlage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand¹

Die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung in der Vergangenheit sind ein wichtiger Indikator um zukünftige Tendenzen abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Faktoren beeinflusst, die sich als „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ identifizieren lassen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen.

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung

In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“ und „älter“.

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Bielefeld in den Jahren 2020 bis 2040 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (-0,9 %).

Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet.

Die Zahlen der Personen im Kindergartenalter gehen deutlich zurück, ebenso wie die vier Altersjahrzehnte der potenziell Erwerbstätigen (25 bis 64 Jahre). Bei den jüngeren Erwachsenen gibt es einen leichten Zuwachs, die Zahl der Senioren steigt dagegen sehr deutlich an, sowohl für die unter als auch für die über 80-Jährigen.

Das Medianalter in Bielefeld wird von 42,4 Jahre im Jahr 2020 auf 43,5 Jahre im Jahr 2040 ansteigen.

3. Bauleitplanung

Laut Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld existiert für den Bereich um das zu bewertende Objekt ein gültiger Bebauungsplan. Dieser ist mit Nr. III/3/31.00 bezeichnet und ist am 08.07.1967 rechtskräftig geworden. Dieser weist für das Bewertungsobjekt u.a. ein Industriegebiet aus. Das Bewertungsobjekt ist hier als Bestandsgebäude verzeichnet.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 830) ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus nebst zwei Einzelgaragen bebaut. Das Flurstück ist rechteckähnlich zugeschnitten. Es weist keine nennenswerte Höhendifferenz.

Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Karolinenstraße. Die Karolinenstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Beidseitige Gehwege sind nebst einseitigen Gehwegsbeleuchtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit weder Erschließungsbeiträge noch Straßenbaubeiträge erhoben.²

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Bielefeld
Blatt 11582

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

Gemarkung Bielefeld,
Flur 57, Flurstück 830,
Hof- und Gebäudefläche,
Karolinenstraße 23,
Größe: 1.097 m²

Abteilung I: Eigentümer:

Lfd.-Nr. 2)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx geb.
xxxxxxxxxxxx, geb. am xx.xx.xxxx, xxxxxxxxxxxxxxx

Abteilung II:³ Lfd.-Nr. 1)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Bielefeld, 006 K 41/24). Eingetragen
am 17.07.2024.

Abteilung III: Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen
verzichtet.

² Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 02.10.2024

³ Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Altlasten:

Am Tage der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez. Altlasten auffällig geworden. Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld liegen keine Angaben über etwaig vorhandene Altlasten auf dem zu bewertenden Flurstück vor. Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

Baulasten:

Lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Flurstück 830 nicht mit Baulasten belastet.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Objekt liegt lt. Angabe der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Quellschutz, Wasserschutz- oder Naturschutzgebiet.

Wohnungsbindung:

Das Objekt ist lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bielefeld -Abteilung Wohnungsbauförderung- nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag besteht somit keine Wohnungsbindung.

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

Das zu bewertende Flurstück 830 wurde lt. Angaben in der Bauakte im Jahre 1936 mit einem freistehenden, voll unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst Stallanbau bebaut. Im Jahre 1971 wurden zwei Stahlbetonfertiggaragen an der nördlichen Grundstücksgrenze baurechtlich genehmigt.

Die entsprechenden Grundrisspläne aus der Bauakte sind den Anlagen dieses Gutachtens beigelegt.

Am Tage der Inaugenscheinnahme fiel jedoch auf, dass die baulichen Anlagen teilweise von den baurechtlich genehmigten Plänen abweichen. Hierzu zählen u.a. der Ausbau des Stalls im Erdgeschoss zu Wohnzwecken, der Anbau einer Terrasse und der Ausbau des Dachbodens über dem Dachgeschoss.

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses (nur baurechtlich genehmigte Flächen) wird lt. überschlägigem Aufmaß mit rd. **120 m²** angegeben.

2. Baubeschreibung⁴

Rohbau

Fundament:	Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk (massiv)
Innenwände:	Mauerwerk/Leichtbauwände/Fachwerk
Fassade:	Putzfassade
Decken:	EG: Stahlträgerdecke (massiv) DG: Holzbalkendecke
Dach:	Holzdachstuhl, Steildach mit Ziegeleindeckung
Dach- entwässerung:	Vorhangdachrinnen mit Fallrohren

Ausbau

Fenster:	Holz- und Kunststofffenster; teilweise mit Rolläden
Türen:	Hauseingangstürelement aus Holz mit Lichtausschnitt Innentüren überwiegend aus Holz
Innentreppe:	Holzwangetreppe mit Holzgeländer
Wände u. Decken:	Die Wände und Decken im Gebäude sind mit Putz versehen, teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise vertäfelt
Bodenbeläge:	Fliesen, Linoleum, Teppichboden

Sanitärausstattung:

Küche im EG:	einfache Installation
Badezimmer im EG:	Boden und Wände (bis ca. 1,20 m Höhe) verfliest, 1 Waschtisch, 1 Stand-WC, 1 Badewanne
Badezimmer im DG:	Wände (bis ca. 1,60 m Höhe) verfliest, 1 Waschtisch, 1 Stand-WC, 1 Badewanne

⁴ Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet; nur in Bezug auf die baurechtlich genehmigten Flächen

Gebäudetechnik

Heizung/
Warmwasser-
Versorgung:

EG: Gas-Einzelöfen DG: Gas-Therme

Elektroinstallation: einfache Installation

Garagen: Stahlbetonfertiggaragen mit Stahlschwinger,
Dach: Flachdach mit Bitumenabdichtung

3. Außenanlagen

Die Zuwegung zu den beiden Garagen und dem Hauseingangsbereich sind mit Betonsteinpflaster und Betonsteinplatten befestigt. Die nicht weiter befestigten Freiflächen auf dem Flurstück sind mit Rasen und diversen Gehölzen begrünt. Das Flurstück ist teilweise mit einfachen Zaunflächen eingefriedet.

4. Einschätzung des baulichen Zustands

Am Tage der Inaugenscheinnahme des Gebäudes fielen folgende Mängel auf:⁵

- großflächige Schäden an den Fassadenflächen, teils erhebliche Mauerwerksrisse
- Feuchtigkeitsschäden in den Garagen
- Schäden an der Dachfläche und Dachunteransichten
- überalterte Holzfenster
- überalterte Sanitärausstattung
- überalterte Heizungsanlage (z. T. Gas-Einzelöfen)
- überalterte Elektroinstallation
- überalterte Bodenbeläge
- Deckenpaneele lösen sich
- Malerarbeiten an Wänden und Decken sind großflächig auszuführen
- Terrassenplatten und Wegeflächen teilweise abgesackt
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss (erheblicher Schimmelgeruch)

Die o.g. Aufzählung soll lediglich einen Überblick über die offensichtlichen Mängel geben, die bei der Ortsbesichtigung auffällig geworden sind. Sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Wertung oder Dringlichkeit dar.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden darf nicht mit den tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden.

⁵ Nur in Bezug auf die baurechtlich genehmigten Flächen

Die tatsächlich anfallenden Schadenbeseitigungskosten können lediglich einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Vielmehr kommt es auf die Betrachtungsweise dieser Mängel auf dem Grundstücksmarkt an.

Auf angespannten sog. "Verkäufermärkten" finden Wertminderungen für Baumängel und Bauschäden deutlich geringeren Einfluss auf die Verkehrswerte als auf sog. "Käufermärkten".

Aus diesem Grund wird für den o. g. **Instandsetzungsbedarf** ein Abschlag in Höhe von rd. **250.000,00 €** in Abzug gebracht.

Hinweis: Die baurechtlichen Mängel („Schwarzausbau“ etc.) wurden bei dem vorgenannten Instandsetzungskostenabschlag nicht berücksichtigt!

5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Im Wesentlichen verfolgt die Energieeinsparverordnung (jetzt Gebäudeenergiegesetz) zwei Ziele:

- sparsamer Umgang mit Energieressourcen und zunehmende Nutzung von erneuerbaren Energien
- Reduzierung der klimaschädlichen Belastungen

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) war ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Sie trat in ihrer ersten Fassung am 01.02.2002 in Kraft und löste die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab.

Sie wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung:

Die energetischen Eigenschaften werden bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und somit sowohl im Sachwert- als auch Ertragswertverfahren angemessen berücksichtigt.

Sofern am örtlichen Grundstücksmarkt festgestellt werden kann, dass das Fehlen oder Vorhandensein eines Energieausweises oder fehlende Umsetzungen der Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung bzw. dem Gebäudeenergiegesetz Auswirkungen auf das Verhalten der Marktteilnehmer nach sich ziehen, die über den Ansatz der Restnutzungsdauer hinausgehen, wird dies in diesem Gutachten im Sachwertverfahren beim Marktanpassungsfaktor und im Ertragswertverfahren beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

6. Bauzahlen

- 1) Baujahr des Gebäudes: 1936
- 2) Grundstücksgröße: 1.097 m²
- 3) Wohnfläche:⁶ rd. 120 m²
- 4) BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)⁷

Die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 zur Ermittlung der Herstellungskosten ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks. Die BGF berechnet sich also nach den äußeren Maßen des Bauwerks, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

$$\text{KG: } 10,15 \text{ m} \times 8,58 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 3,76 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 2,91 \text{ m} = 90,43 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 10,03 \text{ m} \times 8,46 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 3,64 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 2,79 \text{ m} + 4,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 110,57 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 10,03 \text{ m} \times 8,46 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 2,79 \text{ m} = \underline{86,25 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{287,25 \text{ m}^2}$$

Die **BGF** wurde mit **287,25 m²** ermittelt.

III. Grundsätze der Wertermittlung

1. Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach 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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

⁶ In Bezug auf die baurechtlich genehmigten Flächen

⁷ Ohne Garagen

2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)

3. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Gem. § 6 ImmoWertV stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

das Vergleichswertverfahren	(Abschnitt 1, § 24 - § 26)
das Ertragswertverfahren	(Abschnitt 2, § 27 - § 34)
das Sachwertverfahren	(Abschnitt 3, § 35 - § 39)

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 der ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor, § 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren findet dann Anwendung, wenn wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen sich der Grundstücksmarkt maßgeblich an Vergleichspreisen orientiert.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (§ 27 ImmoWertV). Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Anlageobjekte, Renditeobjekte) gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung.

Hier findet das Sachwertverfahren seine Anwendung, da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Zweifamilienwohnhaus handelt und solche Objekte üblicherweise nicht zu Renditezwecken gehandelt werden.

IV. Durchführung der Wertermittlung

1. Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

1.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert einschließlich Wege- und Kanalbaukosten für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsmerkmale vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert. Der zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag am 13.11.2024 veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024: 280,00 €/m².

Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer zweigeschossigen Mischbebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m².

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss hier nicht konjunkturell jedoch lagespezifisch angepasst werden, da der Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen, die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte jedoch nur bedingt entspricht.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich direkt am Rand der genannten Bodenrichtwertzone. Das Nachbargebäude „Karolinenstraße 25“ befindet sich schon in einer anderen Bodenrichtwertzone für gewerbliche Bauungen. Der Bodenrichtwert beträgt hier 220,00 €/m². Lt. Bauamt der Stadt Bielefeld (Stadtplanung) wäre eine Neubebauung des Bewertungsgrundstücks mit einem Wohngebäude nicht genehmigungsfähig, da der Bebauungsplan das Bewertungsgrundstück unzweifelhaft als Industriegebiet ausweist.

Somit ist der Bodenwert des Bewertungsobjekts auf Basis des Bodenrichtwerts für gewerbliche Bauungen zu ermitteln.

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück 830:

$$1.097 \text{ m}^2 \times 220,00 \text{ €/m}^2 = 241.340,00 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwerts eine praxisferne Scheingenaugigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwert mit rd. 241.300,-- € ermittelt.**

2. **Sachwertermittlung**

2.1 Vorbemerkung

Der Sachwert (gem. § 35 bis § 39 ImmowertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes) sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Wiederherstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung, Baumängel und Bauschäden, sowie wirtschaftliche Wertminderungen und Werterhöhungen zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Der Wiederherstellungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), bezogen auf eine geeignete Flächen- und Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken ermittelt.

Der Gebäudesachwert wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten je Bezugseinheit mit Baunebenkosten
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
+
Herstellungskosten der besonderen Bauteile, Einrichtungen und sonstigen Vorrichtungen
=
Herstellungskosten des Gebäudes
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

2.2 Normalherstellungskosten

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m²** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drenpelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt.

Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet, sofern er bei der Berechnung der BGF nicht berücksichtigt wurde. Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 1.01 ermittelt.

Der Ausstattungsstandard und die entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden wie folgt ermittelt:

Baujahr: 1936

Modernisierungsgrad: 14 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 46 Jahre

lineare Alterswertminderung: 43,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung	0,5	0,5				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						1,9

Außenwände	1 x 23% x 761	175 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 761	114 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 688 + 0,5 x 11% x 761	80 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 761	84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 761	84 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 761	38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 761	68 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 688 + 0,5 x 9% x 761	65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 761	46 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		754 €/m² BGF

Der Kostenkennwert wird demnach mit 754,00 €/m² BGF ermittelt.

2.3 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung eines Gebäudes bez. seines Alters ergibt sich nicht alleine aufgrund seines Alters. Dies spielt natürlich auch eine wichtige Rolle, doch viel wichtiger ist es, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes zu ermitteln. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können ein Gebäude somit erheblich „verjüngen“.

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 100 Jahre geschätzt. Da beim Bau des Hauses scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf ca. 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird lt. Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW), unter Berücksichtigung einer fiktiv erfolgten Instandsetzung, mit 46 Jahren ermittelt.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung: **43,00 %**.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der benannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von rd. 250.000,00 Euro in Abzug zu bringen. Die beiden Garagen weisen altersbedingt im Istzustand keinen ermittelbaren Zeitwert auf.

2.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen beinhalten auch die Kosten für die Hausanschlüsse; hier: Wasser, Abwasser, Gas, Telefon und Strom. Hierfür wird nach VOGELS ein pauschaler Betrag zwischen 2 % und 10 % des Gebäudesachwertes in Ansatz gebracht. Ich halte hier rd. 6,0 % für angemessen.

2.6 Rechengang

Sachwert

Herstellungskosten		
Bruttogrundfläche in m ²	287,25	
x Normalherstellungskosten 2010 / m ² in €		754,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	182,7	<u>1.377,56</u>
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €		395.703,54
Alterswertminderung		
Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	46	
Alterswertminderung (linear)	43,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	43,00%	<u>170.152,52</u>
Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €		225.551,02
Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%	13.533,06
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	<u>250.000,00</u>
Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand		-10.915,92

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert konnte nicht ermittelt werden, da die Instandsetzungskosten den Zeitwert der baulichen Anlagen nach einer unterstellten Instandsetzung übersteigen.

Somit handelt es sich hier um ein sog. Liquidationsobjekt. Aus diesem Grund ist der Verkehrswert des Grundstücks auf Basis des reinen Bodenwerts (unter Abzug der Freilegungskosten) zu ermitteln. Die Freilegungskosten (Kosten des Abrisses der baulichen Anlagen) werden hier auf rd. 40.000,00 Euro geschätzt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Bodenwert	:	241.300,-- €
Freilegungskosten	:	./. <u>40.000,-- €</u>
		201.300,-- €

2. Ergebnis Verkehrswert

Somit schätze ich den (auf volle zehntausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf Basis des Liquidationswerts (Bodenwert ./. Freilegungskosten) auf:

Verkehrswert gem. § 194 BauGB **200.000,-- €.**

VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis

1. Hinweise

Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeiten und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrags gewesen. Für die baurechtliche Situation, den Flächenangaben, der Höhe der angenommenen Instandsetzungskosten und den Ausführungen in der Baubeschreibung kann keine Gewähr übernommen werden. Die Bewertung erfolgte ohne Inventar (Mobiliar, Einbauküche etc.).

Hiermit versichere ich, dass dieses Gutachten von mir mit bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen worden sind, habe ich kenntlich gemacht. Ich habe keinerlei persönliches Interesse an dem Ausfall dieses Gutachtens. Ich stehe zu keinem der an diesem Verfahren Beteiligten in irgendeinem verwandtschaftlichen Verhältnis.

Bielefeld, den 14.11.2024

2. Anlagenverzeichnis

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Anliegerbescheinigung
- 4) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 5) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 6) Fotodokumentation

3. Literaturverzeichnis

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bielefeld.

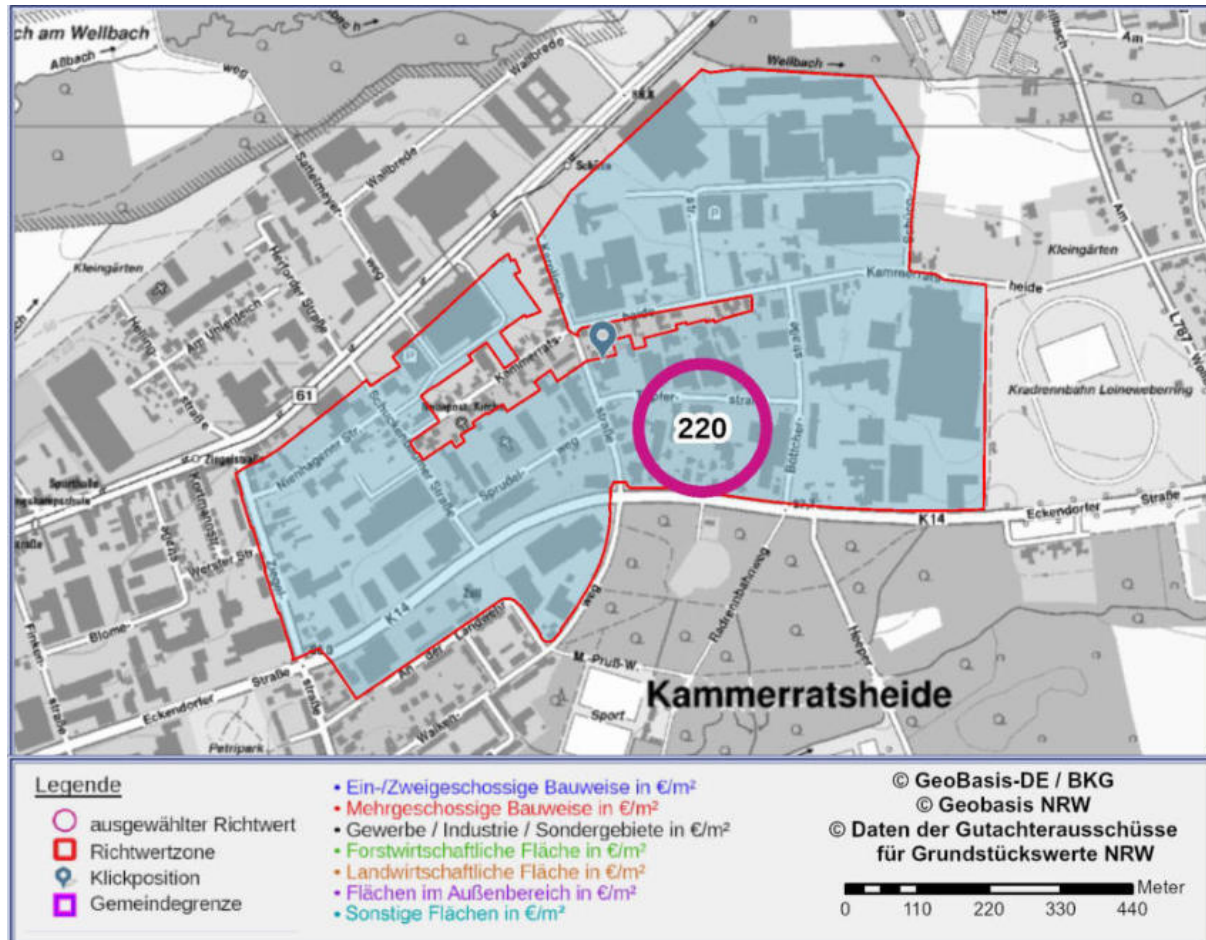


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33609
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Bielefeld-Mitte
Bodenrichtwertnummer	5682
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Geschossflächenzahl	2,4
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Grundflächenzahl	0,8
Baumassenzahl	8,0
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	190 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie





Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Herrn
Hendrik Bachler
Steinbruchweg 17
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Amt für Verkehr
Refinanzierung
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Kaiser / Frau Mollowitz
2. Etage / Flur B / Zimmer 217

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
01.10.2024

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
02.10.2024

Telefon 0521 51 – 3714 / 3116
Telefax 0521 51 - 91 50 31 17
Amt.fuer.Verkehr@bielefeld.de
www.bielefeld.de

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Bielefeld
Flur : 57
Flurstück : 830

von der Karolinenstraße beitragsrechtlich erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig.

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 15. Nachtragssatzung vom 12.12.2022) auf **18,50 €** festgesetzt.

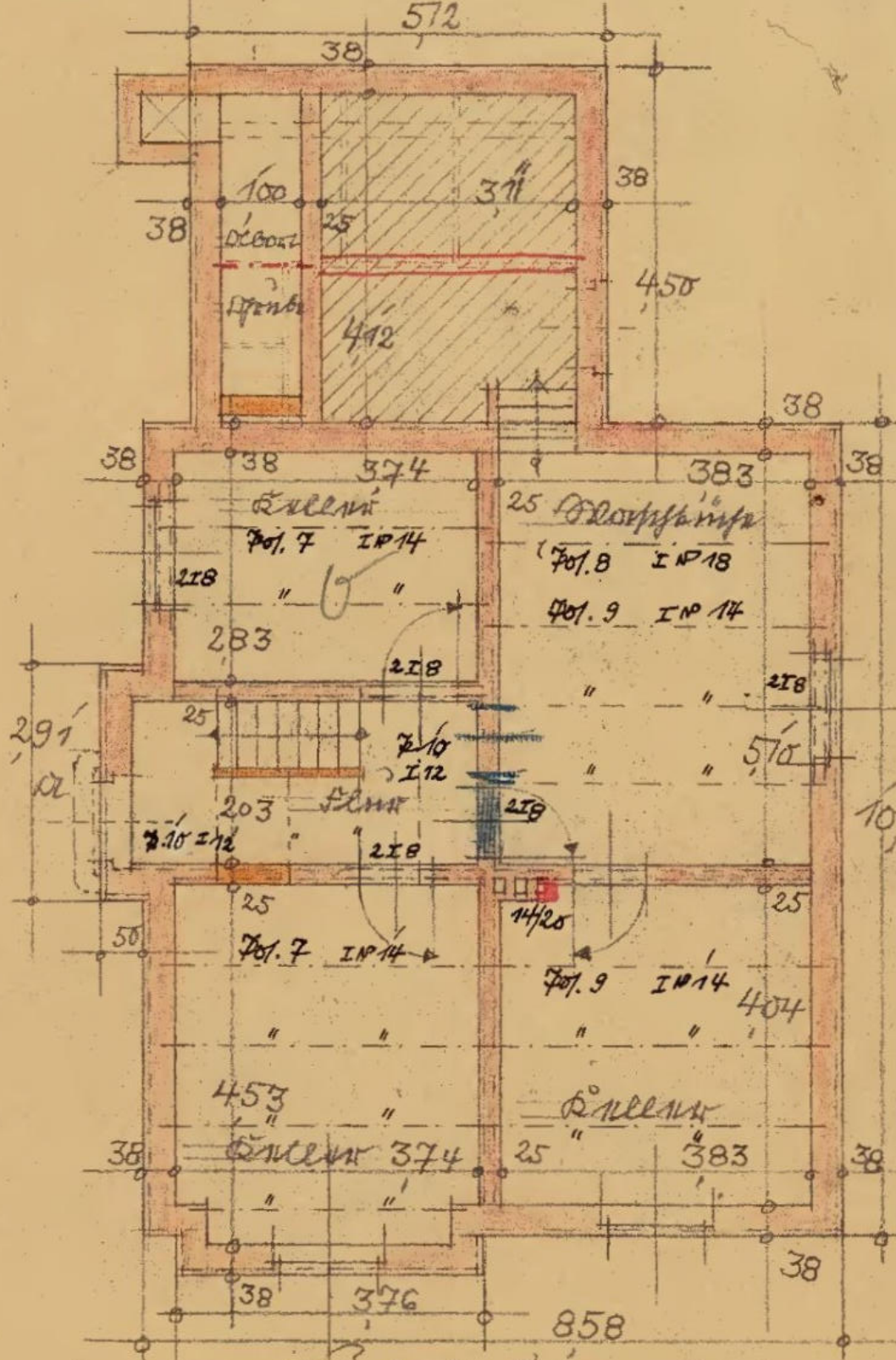


Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Amt (siehe oben)
Postfach 10 29 31
33629 Bielefeld

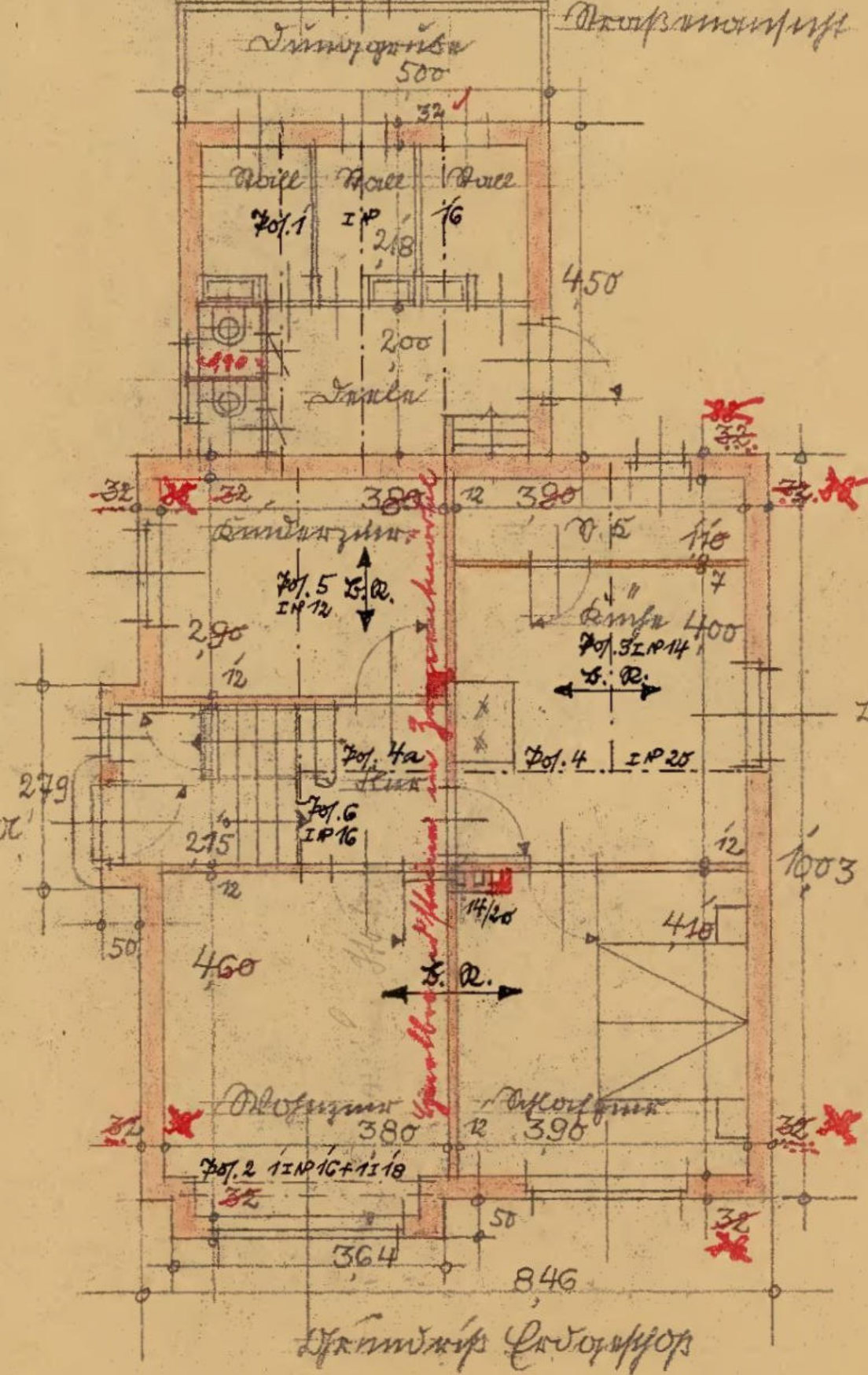
Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

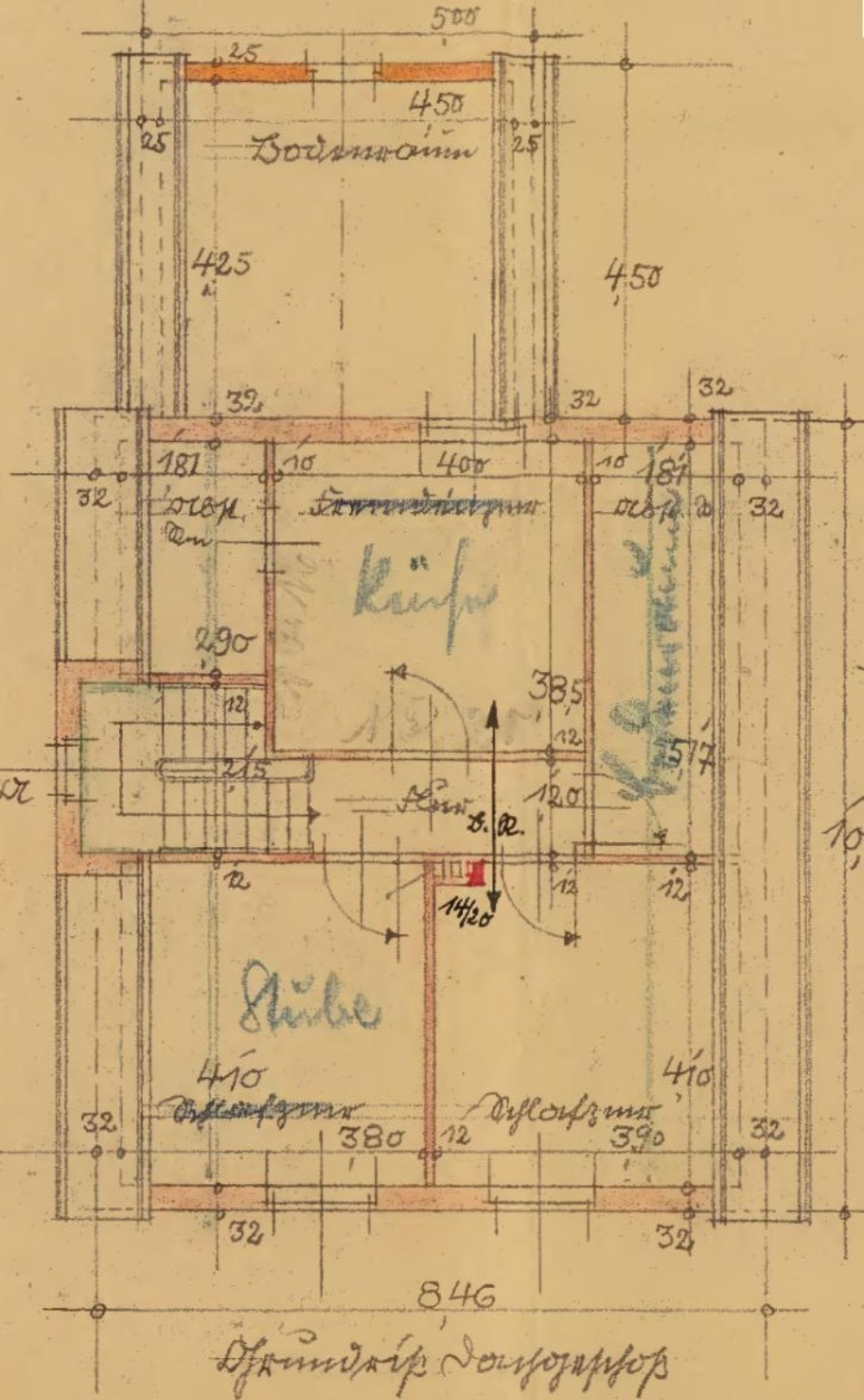
Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE192000000017669

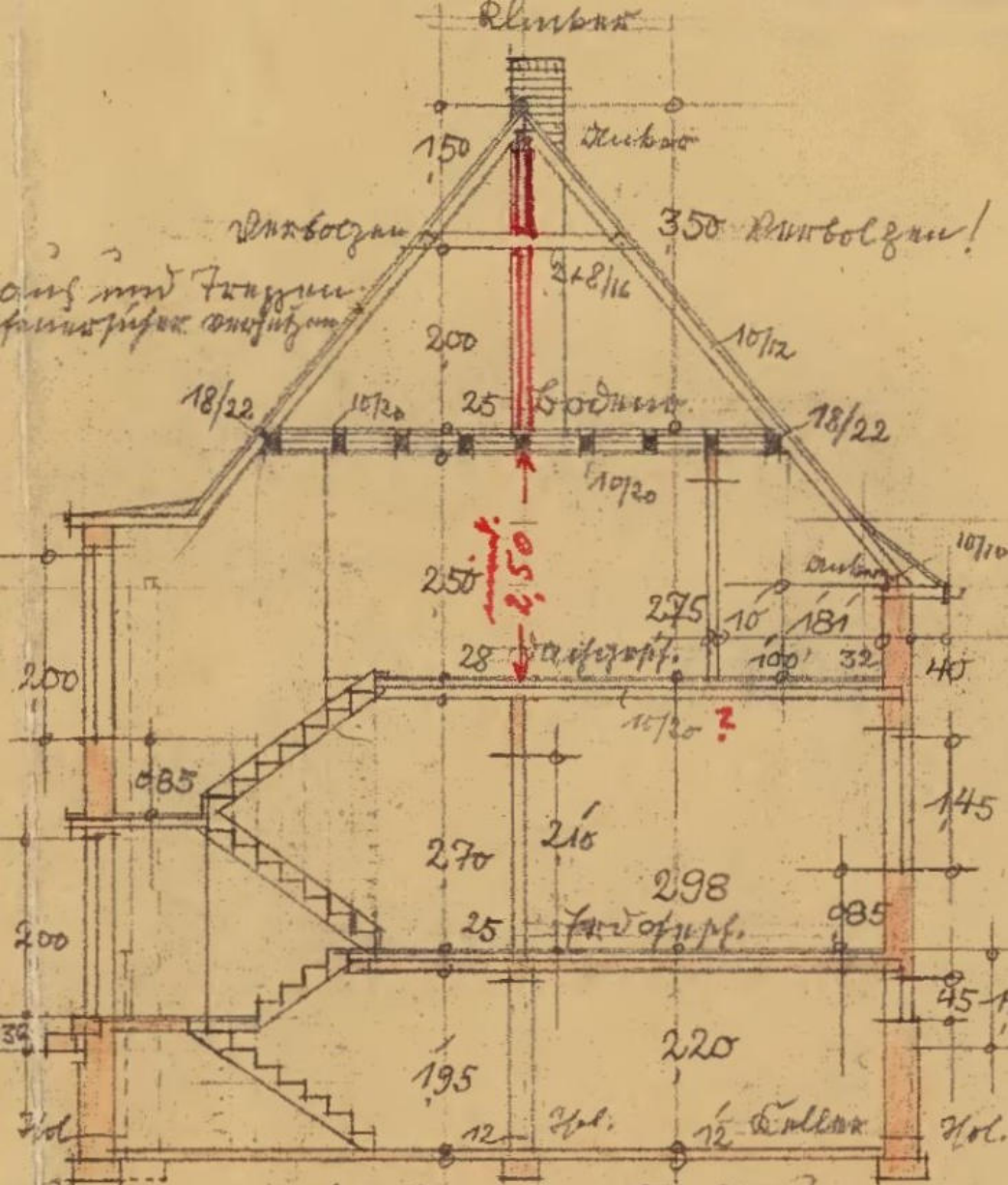


Спальня Комната

И.А.



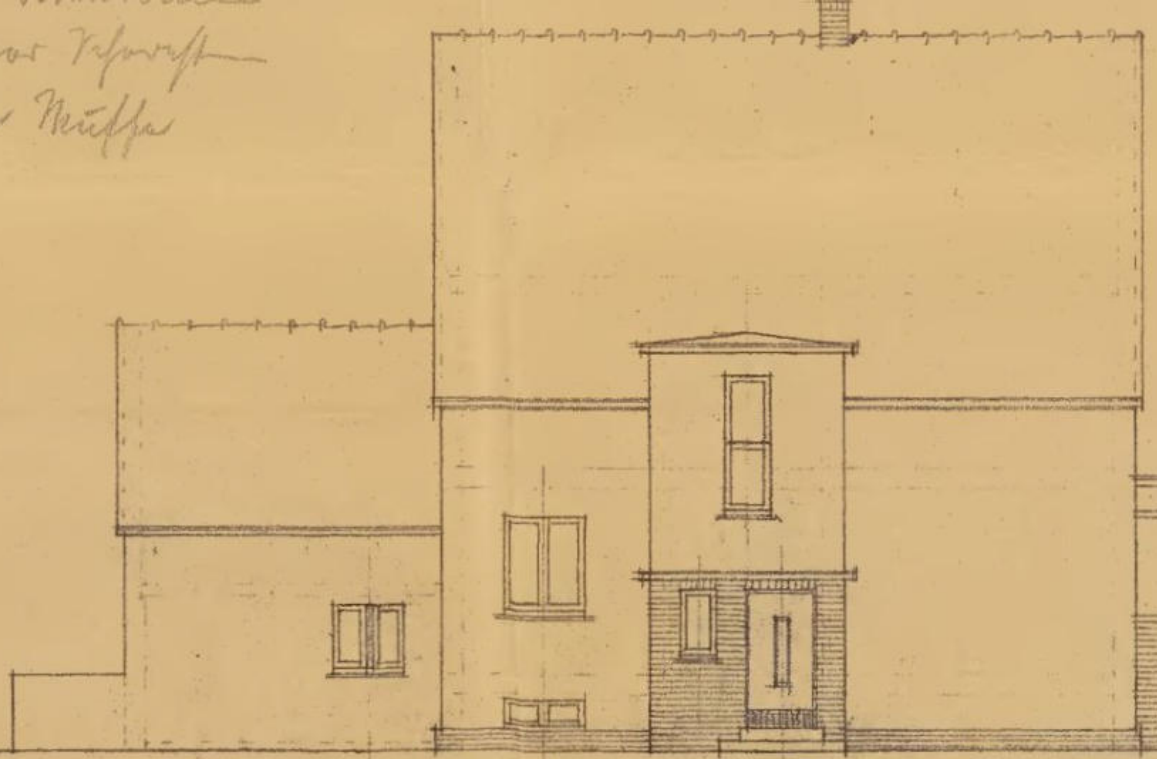
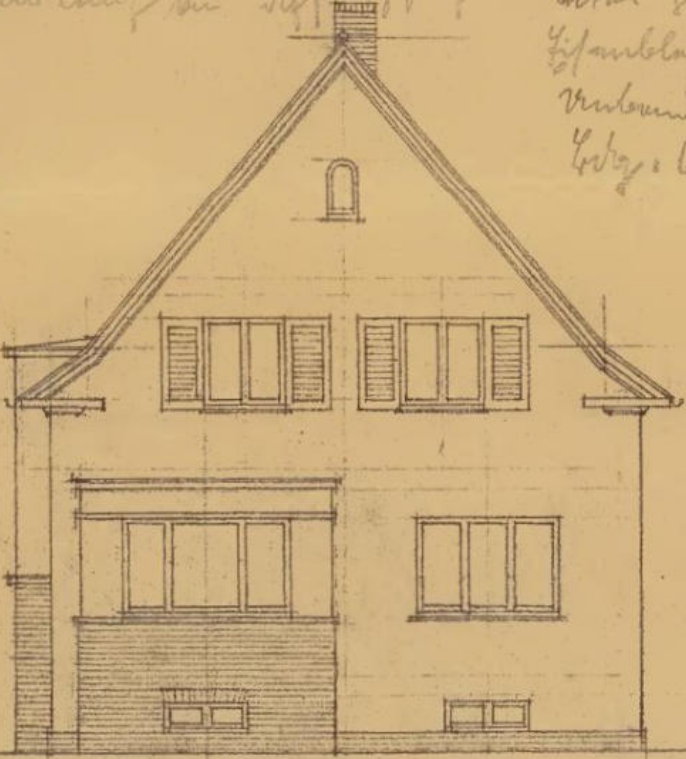




Fundamente bis auf fasten in Trübe und Kasse
 Treppentritt. horizontalplanmäßig außen 2x im

Ofen H-D

Handwritten notes in German:
Ziementelch mit Zement
Verbleibendes Mauerwerk
Lage: 6.



Handwritten text at the bottom left: *Druckmanuskript*

Handwritten text at the bottom right: *Linke Ansicht - Entwurf*

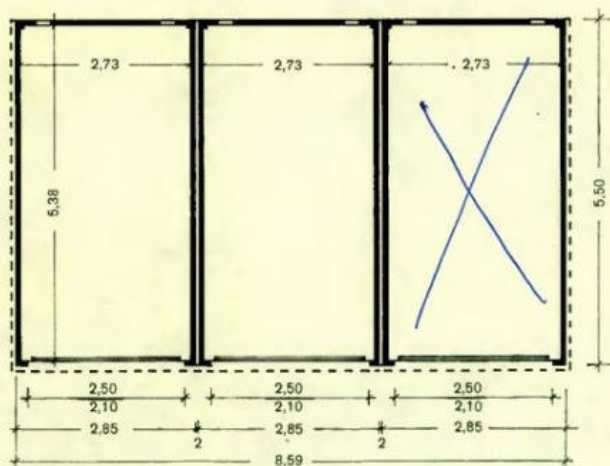
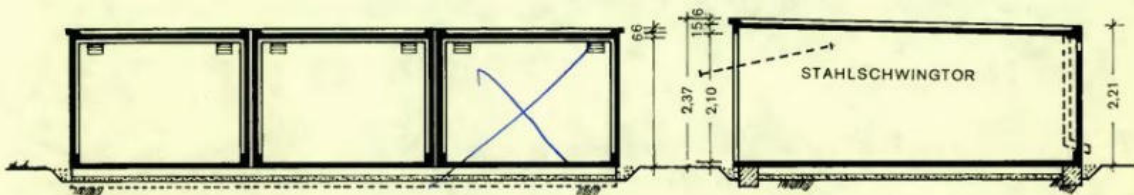
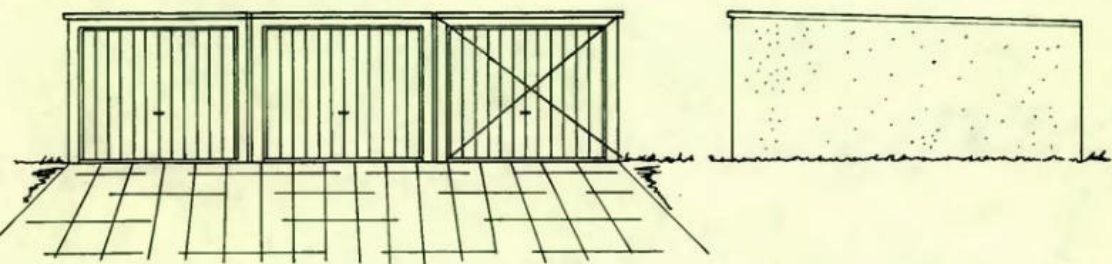


Russell Wilson - Designer

Wilson

STAHLBETON-FERTIGGARAGEN

SYSTEM FREUDLSPERGER · MASSSTAB 1:100



Ansicht	Ansicht
Querschnitt	Längsschnitt
Grundriß	

Nutzfläche	14,69
Bebaute Fläche	15,68
Umbauter Raum	35,098

Bauherr: _____

Plan zur Genehmigung vom 27. JULI 1971

Geprüft

Bielefeld, den

27. JULI 1971

Statt

Der Obersteuerrat
Bauordnungsamt

[Handwritten signature]



Karolinenstraße → Nordwest



Karolinenstraße → Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Südost



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Kelleraußenzugang



Rissbildung



Rissbildung



Rissbildung



Rissbildung



Rissbildung



Rissbildung



Rissbildung



Rissbildung



Rissbildung



Terrasse (EG)



Schäden an Terrasse (EG)



schadhafte Dachunteransicht



überalterte Holzfenster



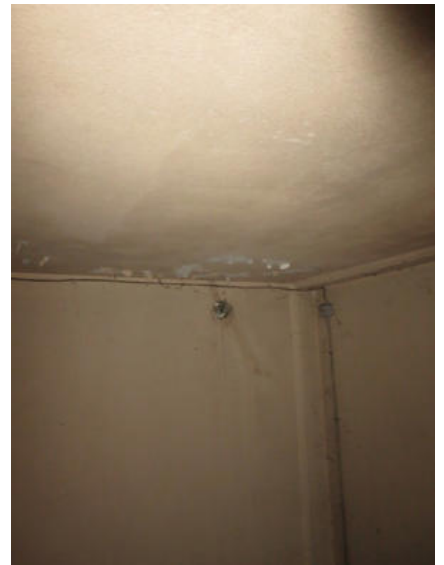
Hauszuwegung



Garagen (Ansicht Südwest)



Innenansicht Garage



Feuchtigkeitsschaden (Garage)



Rückansicht Garagen



Seitenansicht Garagen



Gartenfläche → Ost



Gartenfläche → Südost



Vorgartenfläche → Südost



Hauseingangsbereich