

BUSCH

IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht: Bocholt
Geschäfts-Nr.: 009 K 022/23

Datum: 19.08.2024
Aktenzeichen: 1124-002-GG

GUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert
des 311/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bocholt, Flur 8, Flurstück 437

verbunden mit

dem Sondereigentum an der Wohnung Nordwall Nr. 19
im 3. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum
und dem alleinigen Nutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz
Nr. 13 des Aufteilungsplanes

Nordwall 19, 21, 21a, 46399 Bocholt

Dieses Gutachten umfasst 35 Seiten inklusive Deckblatt zzgl. Anlagen

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3 Exemplar 4

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 09.04.2024 geschätzt mit

113.000 €

(in Worten: hundertdreizehntausend Euro)

Besonderheiten

Die vorliegende Internetversion des Gutachtens unterscheidet sich vom Originalgutachten. Es enthält keine Anlagen (Übersichtspläne, Katasterplan etc.). Das Originalgutachten zzgl. Annex kann nach vorheriger Anmeldung auf der Geschäftsstelle des Bocholter Amtsgerichts, Benölkenplatz 2, 46399 Bocholt eingesehen werden.

Exposé

Allgemeine Daten

<u>Grundstücksgröße:</u>	Gemeinschaftsgrundstück 1.615 m ² , davon 311/10.000 MEA (Wohnungseigentum)
<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnen
<u>Objekt:</u>	Eigentumswohnung zzgl. Tiefgaragenstellplatz
Baujahr:	1973 (Annahme)
Umbaujahr:	nicht bekannt
<u>Wohnfläche:</u>	rd. 66,00 m ²
<u>Gesamtrestnutzungsdauer:</u>	29 Jahre

Zusammenfassung der Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine eigengenutzte, im 3. Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung, mit ca. 66,00 m² Wfl. zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz. Das Wohnungs- und Teileigentum ist Bestandteil einer Großwohnanlage aus den 70er Jahren, die insgesamt 29 Wohneinheiten sowie zwei Arztpraxen aufweist.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Ertragswert: 137.000 EUR

Vergleichswert: 145.000 EUR

Verkehrswert: 113.000 EUR *unbelastet,
nach Sicherheitsabschlag*

Inhaltsverzeichnis

TITELBLATT	1
EXPOSÉ	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
3. GRUNDBUCHBESCHREIBUNG	8
4. LAGEBESCHREIBUNG	10
5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
7. GESAMTEINDRUCK	25
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN	26
9. BODENWERTERMITTLUNG	27
10. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	29
11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (WOHNUNGSEIGENTUM)	33
12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
ANLAGEN	36

Anlagen

- 1.1 Übersichtsplan (Geodatenserver des Landes NRW)
- 1.2 Stadtplan (Geodatenserver des Landes NRW)
- 1.3 Auszug aus der Flurkarte (einsehbar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts)
- 1.4 Aufteilungspläne aus der Grundakte (einsehbar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts)
- 2.0 Fotos

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten.

Im vorliegenden Fall ist eine Eigentumswohnung als Wohneigentumsrecht zu bewerten. Eigentumswohnungen eignen sich regelmäßig zur Vermietung als auch zur Eigennutzung. Sie werden i. d. R. nach Preisen je m² Wohnfläche gehandelt und werden nach den Grundsätzen der Immobilienbewertung vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren durchgeführt, wobei beide Werte hinsichtlich ihrer verkehrswertprägenden Bedeutung gewürdigt und gegeneinander abgewogen werden.

Die *Bodenwertermittlung* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der *Ertragswert* ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge von Restfertigstellungsbedarf, unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Bauschäden und Baumängeln, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentabilität eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die marktüblich erzielbaren Erträge berücksichtigen, wobei insbesondere die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, insofern sie marktüblich erzielbar sind.

Zur Ermittlung werden marktkonforme Einzelansätze (marktübliche Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer und objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf örtlicher Markteinschätzung beruhen sowie den Gegebenheiten des Gebäudes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage). Zusätzlich werden die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zweck des Gutachtens

Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren.
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 21.12.2023
Bewertungstichtag:	09.04.2024
Datum der Ortsbesichtigung:	erfolgte ausschließlich aus dem Straßenraum am 09.04.2024 durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch in Anwesenheit einer Hilfskraft (Sachverständigenbüro).

2.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei der Unterzeichnerin. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

2.3 Eigentumsverhältnisse/Mietverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch:	Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.
Mietverhältnisse:	Annahme: eigengenutzt

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 15.01.2024
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 15.01.2024
3. Auszug aus dem Grundbuch, unbeglaubigt, vom 22.12.2023
4. Kopie der Teilungserklärung vom 05.12.1972
5. Auskunft zur Baulastensituation vom 11.01.2024
6. Auskunft des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 12.01.2024
7. Fördermittelauskunft vom 15.01.2024
8. Auskunft zum Denkmalschutz vom 15.01.2024
9. Auskunft zur Altlastensituation vom 16.01.2024
10. Auskünfte der Stadt Bocholt zum Planungsrecht vom 15.01.2024
11. Auszüge aus dem Hausaktenarchiv der Stadt Bocholt, Stand 13.02.2024
12. Richtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bocholt
13. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bocholt

Für die vorliegende Wertermittlung wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit der o.a. Arbeitsunterlagen angenommen.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf eine Anfrage auf Bergschadenminderungsverzicht sowie auf vorhandene Kampfmittel verzichtet.

2.5 Besonderheiten

Zugang

Das bewertungsgegenständliche Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind der Unterzeichnerin daher **nicht bekannt**. Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit **deutlichem Risiko** behaftet.

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung: Bocholt

Flur: 8

Flurstück(e): 437

Größe der Flurstücke: 1.615 m²

Gesamtgröße: 1.615 m²

311/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nordwall Nr. 19 im 3. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und dem alleinigen Nutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 13 des Aufteilungsplanes.

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Bocholt

Grundbuch von: Bocholt

Blatt: 8736 (Wohnungsgrundbuch)

Lfd. Nr. des
Bestandsver-
zeichnisses: 1

Wirtschaftsart
und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung
Nordwall 19, 21, 21a

3.3 Herrschvermerke

Blatt 8736: keine

3.4 Abteilung II des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen

gelöscht

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen

Zwangsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 13.10.2023

Die zuvor genannten in Abteilung II eingetragenen Belastungen wurden auftragsgemäß bei der Bewertung in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ort

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Landeshauptstadt: Düsseldorf

Kreis: Borken

Der Kreis Borken besteht aus dem Zusammenschluss der Städte und Gemeinden Ahaus, Bocholt, Borken, Gescher, Gronau, Heek, Heiden, Isselburg, Legden, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Stadtlohn, Südlohn, Velen und Vreden. Das nördlich des Ruhrgebietes gelegene Kreisgebiet umfasst 1.418 km² Fläche und zählt rd. 368.000 Einwohner. Die Wirtschaftsstruktur weist einen hohen Dienstleistungssektor (57,4%) aus und besitzt darüber hinaus einen gesunden Industriesektor (v. a. Maschinenbau, Textilindustrie, Metallverarbeitung, Holzverarbeitung). Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise gering.

Ort: Stadt Bocholt

Die Stadt Bocholt als größte kreisangehörige Stadt mit ihren 32 Stadtbezirken umfasst etwa 70.000 Einwohner. Sie verfügt in ausreichendem Maß über Grundversorgung im Bildungsbereich wie Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen, Gymnasien, berufsbildende Schulen sowie Sonderschulen für Lernbehinderte und geistig Behinderte. Vorhanden sind ebenso Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, sowie div. Sport- und Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Bocholt verfügt neben den ortsansässigen Ärzten über ein Klinikum, sowie verschiedenste Sozialeinrichtungen. Bocholt ist als Mittelzentrum einzustufen.

Überörtliche Anbindung Bocholt:

Bundesstraßen:	B 67n, B 473
Autobahn:	BAB A 31 (Bottrop – Emden), BAB A 3 (Köln - Emmerich)
ÖPNV:	internationale, regionale und innerstädtische Busverbindungen nach Dinxperlo (Niederlande), Münster, Coesfeld u.a.
Bahnhof:	vorhanden, Verbindung nach Wesel
Flughafen:	internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 80 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 100 km Entfernung Verkehrslandeplatz Stadtlohn in ca. 30 km Entfernung

4.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar an der Hauptverkehrsachse im nördlichen Randbereich des Stadtkerns der Stadt Bocholt. Der Allgemeinheit dienende öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, sowie alle zentralen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzung:	<p>In der näheren Umgebung herrscht die typische Kernbereichsrandbebauung, wie z. B. Wohn- und Geschäftshäuser, Geschosswohnungsbau, öffentliche Gebäude (Schulen/Busbahnhof/Amtsgericht) aber auch Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern überwiegend in geschlossener Bauweise unterschiedlicher Baujahresklassen vor.</p> <p>In der weiteren Umgebung sind überwiegend Mischgebietsflächen sowie Wohnbauflächen gelegen.</p> <p>Die Bushaltestelle/Busbahnhof ist fußläufig erreichbar.</p>
Immissionen:	überdurchschnittlich aus Straßenlärm

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit

Mittlere Breite: ca. 46,00 m

Mittlere Tiefe: ca. 35,00 m

Größe: 1.615 m²

Zuschnitt: Das Eckgrundstück ist regelmäßig, dem Straßenverlauf folgend geschnitten.

Tatsächliche wirtschaftliche
Ausnutzung:

Das Gemeinschaftsgrundstück ist zentral mit dem Komplex aus drei Gebäudeteilen (Wohn- und Geschäftshaus) überbaut. Der Hauseingang der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist im nordöstlichen Eckbereich gelegen.

Das Eigentum an dem Grundstück ist gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum in folgender Weise aufgeteilt:

Sondereigentum (Wohnungseigentum/Teileigentum) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Gebäudeteil Nordwall 19

29 Wohnungen mit je einem Kellerraum, davon 23 mit je einem alleinigen Nutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz sowie 1 mit dem alleinigen Nutzungsrecht an zwei PKW-Abstellplätzen.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnungen im 1.OG gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 5, 6, 7, 8 bezeichneten Wohnungen haben das Recht, diese Wohnungen als Büro- oder Praxisräume zu nutzen oder von Dritten nutzen zu lassen.

Gebäudeteil Nordwall 21

1 Arztpraxis mit einem alleinigen Nutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz

Gebäudeteil Nordwall 21a

1 Arztpraxis mit einem alleinigen Nutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz

Gebäudeart, Nutzung: **Wohn- und Geschäftshaus** (*Geschosswohnungsbau*)

Gebäudeteil Nr. 19

8-geschossig, unterkellert

Kellergeschoss (Souterrain),

Erdgeschoss,

1. Obergeschoss,

2. Obergeschoss,

3. Obergeschoss

4. Obergeschoss

5. Obergeschoss

6. Obergeschoss

7. Obergeschoss

Gebäudeteil Nr. 21 / 21a

1-geschossig, unterkellert

Kellergeschoss (Souterrain),

Erdgeschoss

Augenscheinliche Nutzung der bewertungsgegenständlichen
Wohnung zum Bewertungsstichtag:

nicht bekannt

Entstehung, baurechtliche
Merkmale:

Ursprüngliche Errichtung ab dem Jahr 1971 im Baugenehmigungsverfahren unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Mietwohnhauses mit 29 Wohnungen und eines Bürogebäudes“ zzgl. Nachtrag aus 1972 sowie einem weiteren Nachtrag aus dem Jahr 1973 unter dem Tenor „Errichtung eines Mietwohnhauses mit 27 Wohnungen, einer Rechtsanwaltspraxis, 2 Arztpraxen, Schwimmhalle und Garagenhof“. Eine Bescheinigung über erfolgte Gebrauchsabnahme ist in den vorliegenden Auszügen aus der Archivbauakte nicht vorhanden. Das Ursprungsbaujahr wird für die Zwecke der Bewertung mit dem Jahr 1973 angenommen.

Die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1972. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist datiert auf den 15.12.1972.

Erschließung:	öffentliche Straßen
Straßenausbau:	<u>Nordwall</u> Fahrbahn zweispurig asphaltiert, beidseitig befahrbar (Mittelinsel), beidseitiger Geh- und Radweg, Straßenbeleuchtung, Entwässerung, bewirtschafteter Parkraum <u>Pollstiege</u> Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befahrbar, verkehrsberuhigt, beidseitiger Geh- und Radweg, Entwässerung, Straßenbeleuchtung, bewirtschafteter Parkraum (Tiefgarage übergangsweise nicht in Betrieb)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Annahme)	nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung an nördlicher Grundstücksgrenze zu öffentlicher Verkehrsfläche
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht untersucht, ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt. <i>(In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.)</i>

5.2 Baulasten

Bei der Stadt Bocholt wurde ein Auskunftersuchen bzgl. **Baulasten** gestellt. Es bestehen folgende Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes:

Zulasten des Bewertungsgrundstückes:

keine Baulast

Zugunsten des Bewertungsgrundstückes:

nicht bekannt

5.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage des Tiefbauamtes der Stadt Bocholt ist das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

5.4 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte die Stadt Bocholt folgendes mit:

„Das Objekt ... ist nicht als öffentlich geförderter Wohnraum bekannt...eine Zweckbindung besteht daher auch nicht.“

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Bocholt liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Baudenkmals/Naturdenkmals.

5.6 Altlasten

Auf Anfrage teilte die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken Folgendes mit:

„Auf vorgenanntem Grundstück sind dem Kreis Borken keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass dem Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt. Es ist daher nicht vollständig auszuschließen, dass es hier zu bislang unbekanntem Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen gekommen ist.“

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht.

5.7 Planungsrechtliche Ausweisung

5.7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, das als „Urbanes Gebiet“ dargestellt ist.

5.7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Bocholt besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der rechtsverbindliche Bebauungsplan K16, 1. Änderung. Der Bebauungsplan ist seit dem 26.05.2021 rechtsverbindlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

MU = Urbanes Gebiet
GFZ = 0,8
IV geschossig, bzw. VIII geschossig
Flachdach

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

baureifes Land

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmal wieder und bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung aus dem Straßenraum sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Anschlüsse an die Entwässerungsleitungen gem. der DIN-Norm ausgeführt sind.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandhaltungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers).

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

6.2 Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes, in dem das bewertungsgegenständliche Wohn- und Teileigentum gelegen ist, wiedergegeben (lt. Aufteilungsplänen/Auslegung).

Kellergeschoss:	WE 13:	1 x Kellerabteil, 1 x Stellplatz in Tiefgarage
	GE:	Treppenhaus mit Hauszugang/ Vorhalle mit Personenaufzug, Heizungskeller, Fahrradkeller, Tiefgarage mit Zufahrt, Verteilerflure
	Miteigentümer:	je ein Kellerraum (Wohnungseigentümer), 23 weitere zugewiesene PKW- Abstellplätze innerhalb der Tiefgarage, 3 weitere zugewiesene PKW- Abstellplätze im angrenzenden Außenbereich
Erdgeschoss:	WE 13:	-
	GE:	Treppenhaus/ Vorhalle mit Personenaufzug, Laubengang/ Schwimmbecken mit Duschbad (lt. Teilungserklärung ausschließliches Gemeinschaftseigentum der Wohnungen 1-29)
	Miteigentümer:	Wohnung 1-4 Arztpraxis Nr. 30 mit eigenem Zugang, Arztpraxis Nr. 31 mit eigenem Zugang
1. Obergeschoss:	WE 13:	-
	GE:	Treppenhaus/ Vorhalle mit Personenaufzug, Laubengang
	Miteigentümer:	Wohnung 5 - 8

2. Obergeschoss:	WE 13:	-
	GE:	Treppenhaus/ Vorhalle mit Personenaufzug, Laubengang
	Miteigentümer:	Wohnung 9 - 12
3. Obergeschoss:	WE 13:	Wohnungseingang, 2 x Flur, 1 x Schlafzimmer, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer/Essecke, Bad, Loggia
	GE:	Treppenhaus/ Vorhalle mit Personenaufzug, Laubengang
	Miteigentümer:	Wohnung 14 - 16
4. Obergeschoss:	WE 13:	-
	GE:	Treppenhaus/ Vorhalle mit Personenaufzug, Laubengang
	Miteigentümer:	Wohnung 17 - 20
5. Obergeschoss:	WE 13:	-
	GE:	Treppenhaus/ Vorhalle mit Personenaufzug, Laubengang
	Miteigentümer:	Wohnung 21 - 24
6. Obergeschoss:	WE 13:	-
	GE:	Treppenhaus/ Vorhalle mit Personenaufzug, Laubengang
	Miteigentümer:	Wohnung 25 - 28

6.3 Ausführung des Gebäudes

Fundamente:	B 225 (lt. Bauakte)
Kelleraußenwände:	Mz 250 (lt. Bauakte)
Geschossaußenwände:	nach statischer Berechnung (lt. Bauakte)
Außenwandflächen:	überwiegend Waschbetonplatten, teilw. weiße Sichtbetonfertigteile, Lüftungsgitter, Treppenhaus teilw. in Glasbaustein
Tragende Innenwände:	nach statischer Berechnung (lt. Bauakte)
Nicht tragende Innenwände:	Schwemmsteine (lt. Bauakte)
Decken:	Stahlbeton (lt. Bauakte)
Hauseingangstür:	augenscheinlich Aluminiumrahmenkonstruktion mit Glasausschnitt (Doppelverglasung/satiniert), nebenstehendes Briefkastenelement mit Klingeln, Gegensprechanlage und Kamera)
Treppenkonstruktionen:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag (lt. Bauakte)
Dachkonstruktion:	Flachdachkonstruktion in Stahlbeton (lt. Bauakte)
Dacheindeckung:	Entspannungsschicht/Dampfsperre/Styropor/3 Lagen Bitumenpappe/3 cm Kies (lt. Bauakte)
Dachentwässerung:	LNA-Rohre innenliegend (lt. Bauakte)
Schornstein:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	7 Geschosse mit Laubengängen (Brüstung in Stahlbeton/Stahlhandlauf), je Wohnung Loggia (Brüstung in Stahlbeton/Stahlhandlauf), Hauseingangstreppe (5 Stufen in Waschbeton/Edelstahlhandlauf),

2 x Außentreppe zu den Praxen (Betonfertigteile/Überdachung
in Stahlrohrkonstruktion/Doppelstegplatten),
Personenaufzug (lt. Bauzeichnung),
Schwimmbecken zzgl. Duschbad (lt. Bauakte)

6.4 Wohnungsausstattung

Die Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.5 Haustechnik

Die Haustechnik ist nicht bekannt.

6.6 Ausführung Tiefgaragen

Die Stellflächen sind gepflastert/farbig markiert, Wände/Säulen und Decke in Sichtbeton,
Schiebetoranlage in verzinktem Stahl.

6.7 Außenanlagen

Versorgung:
(Annahme) nicht bekannt

Entsorgung:
(Annahme) nicht bekannt

Einfriedungen: Doppelstabmattenzaun auf Betonsockel,
verzinktes Stahltor,

Hof-, Wege-,
sonstige Befestigung: Zuwegungen/Rampe zur Tiefgarage in entwässerter Pflasterung,
Fläche unter Laubengängen in Waschbeton,
Müllstellplatz in Pflasterung,

Bepflanzungen: Pflanzstreifen/Beet mit Ziergehölz,
Pflanzkübel in Waschbeton

Besondere Bauteile: Treppenanlagen in Waschbeton,
Fahrradständer

6.8 WEG - Verwaltung

Sondernutzungsrechte:	Die Teilungserklärung wurde eingesehen. Sondernutzungsrechte für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum bestehen nicht.
Hausgeld:	Angaben über die WEG-Verwaltung sowie über das aktuelle Hausgeld liegen nicht vor.
Investitionsrücklage:	Angaben über die aktuelle Rücklage liegen nicht vor.

6.9 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Alle Angaben beziehen sich auf Angaben des Eigentümers.

Außenansicht:	nicht bekannt
Gebäudeausführung:	nicht bekannt
Ausstattung:	nicht bekannt

6.10 Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden sowie folgender Restfertigstellungsbedarf stichpunktartig erfasst. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die folgenden Punkte beziehen sich sowohl auf das Sondereigentum, als auch auf das Gemeinschaftseigentum.

Außenansicht:	Bauteile augenscheinlich in altersgerechtem Zustand, Anstriche überholungsbedürftig, Abnutzungserscheinungen sichtbar, partiell Korrosionsschäden an Betonträger sichtbar
Gebäudeausführung:	nicht bekannt
Wohnungsausstattung:	nicht bekannt

6.11 Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele verschärfte Anforderungen an die energetische Qualität auch bei bestehenden Gebäuden, die in Verantwortung der Eigentümer unter Einhaltung gesetzlicher Fristen insbesondere bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Im Rahmen der Grundstückswertermittlung können diese nicht im Detail überprüft werden. Vorliegende Bauteile und Beschaffenheiten werden i.d.R. im Rahmen der Herstellungskosten und der Alterswertminderung sowie der Miete und der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag nicht vor und wurde von der Unterzeichnerin im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht beauftragt.

7. Gesamteindruck

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Wohnlage

- ist als einfache Wohnlage im Zentrum einzustufen.

Das Grundstück

- weist hinsichtlich seiner Überbauung durchschnittliche Eigenschaften auf.

Das Gebäude

- Der Gebäudezustand ist nicht bekannt.
- Der Ausstattungsstandard der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist nicht bekannt.

8. Technische Berechnungen

Die Wohnflächen wurden der Flächenberechnung der Archivbauakte entnommen. Die Ergebnisse sind für den Bewertungszweck hinreichend genau, sie gelten nur für diese Wertermittlung.

8.1 Ermittlung der Wohnfläche/Nutzfläche (Wfl./Nfl.)

Wohnung 13

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd.:
inkl. Balkon/Loggia zu 1/2 Anteil

66,0 m².

8.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr fiktiv (gewichtet)	Alter Jahre	Gesamtnutzungs- dauer Jahre	Restnutzungsdauer Jahre
Wohnhaus	1973	51	80	29

9. Bodenwertermittlung

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmale wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken zum 01.01.2024 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 98)

Art der baulichen Nutzung: Mischgebietsfläche/Mehrgeschossig,
dreigeschossige Bebauung,

Grundstückstiefe: bis zu 30 m

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 360 EUR/m² definiert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist durchschnittlich zu sehen.

Die Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks zum Sonnenverlauf ist durchschnittlich zu sehen.

Tiefe: Das Bewertungsgrundstück weist eine wertmindernde überdurchschnittliche Tiefe/Größe auf. In Abwägung mit der werterhöhenden erhöhten baulichen Ausnutzung erscheint der Ausgangswert angemessen.

Zuschnitt: Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks wird als durchschnittlich erachtet.

erschließungsrechtlicher Zustand: Das Grundstück weicht erschließungsbeitragsrechtlich gegenüber dem Richtwertgrundstück nicht ab.

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

9.1 Bodenwert

Grundstücksgröße:	1.615 m ²	
Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)		360,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %	<u>0,00 EUR/m²</u>
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		360,00 EUR/m ²
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:		
▪ Wertanpassung für Lage	0 %	0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Tiefe/Zuschnitt	0 %	0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %	0,00 EUR/m ²
Baulandwert somit:		360,00 EUR/m ²
Bodenwert:	1.615 m ² zu 360,00 EUR/m ² rd.	581.400,00 EUR

Der erschließungsfreie Bodenwertanteil für das zu bewertende Wohnungseigentumsrecht (Wohnung Nr. 13) an dem Gemeinschaftsgrundstück Gemarkung Bocholt, Flur 8, Nr. 437 beträgt demnach ca.:

311/10.000 MEA	x	581.400,00 EUR	18.081,54 EUR
gerundet			18.082,00 EUR

10. Ertragswertermittlung

10.1 Tatsächliche Erträge

Angaben über tatsächliche Erträge liegen nicht vor.

10.2 Ertragswert

Ortsüblich und nachhaltig erzielbarer Ertrag (marktübliche Mieten)
(nettokalt)

<i>Bezeichnung</i>	<i>Wohn/Nutz- fläche, rd.</i>	<i>tats. gezahlte Miete (ca.)</i>	<i>marktübl. Miete (ca.)</i>	<i>Ertrag</i>
WE 13	66,00 m ²	0,00 €/m ²	7,20 €/m ²	475,20 EUR
Stellplatz	1 Stück	0,00 €/m ²	70,00 €/Stück	70,00 EUR
monatlicher Rohertrag				545,20 EUR
jährlicher Rohertrag				6.542,40 EUR

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung

66,00 m ²	*	13,80 EUR/m ²	910,80 EUR
1 x Stellplatz	*	104,00 EUR/m ²	104,00 EUR

- Verwaltung

1 WE	*	420,00 EUR/WE	420,00 EUR
1 Einheit	*	46 EUR/Einheit	46,00 EUR

- Mietausfallwagnis

6.542,40 EUR	*	2 %	<u>130,85 EUR</u>
--------------	---	-----	-------------------

insgesamt ca. 26,07 % 1.611,65 EUR

- 1.611,65 EUR

jährlicher Reinertrag 4.930,75 EUR

Übertrag 4.930,75 EUR

Bodenwertverzinsungsbetrag (MEA, rentierlich)

1,0 % von 18.082 EUR - 180,82 EUR

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 4.749,93 EUR

bei einer Restnutzungsdauer 29 Jahren

bei einem Zinssatz von 1,0 %

beträgt der Vervielfältiger: 25,07

4.749,93 EUR * 25,07 119.080,75 EUR

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

zzgl. Bodenwertanteil 18.082,00 EUR

vorl. Ertragswert 137.162,75 EUR

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

hier kein weiterer Einfluss 0 EUR

marktangepasster vorl. Ertragswert 137.162,75 EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

**Berücksichtigung baulicher Schäden
sowie Restfertigstellung als Zeitwert**

Gemeinschaftliches Eigentum/Sondereigentum:

entfällt 0 EUR

verbleibt 137.162,75 EUR

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

entfällt 0 EUR

verbleibt 137.162,75 EUR

Der Ertragswert beträgt rd. 137.000,00 EUR

Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.076 EUR/m² Wohnfläche incl. MEA Grund und Boden sowie Stellplatz.

10.3 Erläuterung zu den Wertansätzen

Rohrertrag

Marktübliche Mieten Grundlage bildet der aktuelle Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in Bocholt (Stand 2024).

Baujahresklasse
(1965 - 1976) 4,93 – 6,77 €/m² (Mittelwert 6,34 €/m²)

- Ausgangswert 6,34 €/m²

- Zu- und Abschläge (Annahmen)

Zuschlag Balkon + 0,52 €/m²

Zuschlag Aufzug + 0,59 €/m²

Zuschlag Bodenbelag (Annahme) + 0,11 €/m²

Abschlag Bad ohne Dusche (Annahme) - 0,37 €/m²

Mietwert, rd. 7,19 €/m²

Gerundet 7,20 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Bei Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bei vorliegenden Wohnflächen werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an das vom zuständigen Gutachterausschuss verwendete Modell angesetzt. Die im Ertragswertverfahren (unmittelbar) heranzuziehenden Bewirtschaftungskosten umfassen die Kostengruppen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird nach Kaufpreisauswertungen vom Gutachterausschuss der Stadt Bocholt für die Objektgruppe selbstgenutztes Wohnungseigentum mit 1,2 % (Standardabweichung 0,90 %) veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lagekriterien sowie der objektbezogenen Kriterien wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von rd. 1,0 % für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingeschätzt.

11. Vergleichswertermittlung (*Wohnungseigentum*)

11.1 Vergleichskaufpreise

Im Vergleichswertverfahren werden Vergleichsparameter als Bewertungsgrundlage herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt wurden. Gem. § 24 ImmoWertV soll es sich um eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise aus einer Sonderauswertung der Kaufpreissammlung (Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen) handeln, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie z. B. der Wohnlage, der Art, des Baujahres sowie der Größe und der Ausstattung der Wohnung sowie der Vertragszeitpunkte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von 22 mitgeteilten Vergleichsfällen insgesamt 21 Vergleichsfälle herangezogen werden. Mitgeteilt wurden sämtliche Kauffälle des Teilmarkts Wohnungseigentum des Kaufzeitpunkts 2022 – 2024 in der Stadt Bocholt, der Baujahresspanne 1960 – 1979, der Wohnfläche 61 m² - 90 m². Ergänzend wurden einzelne ältere Kauffälle aus dem Objekt mitgeteilt. Bei sämtlichen herangezogenen Vergleichsfällen handelt es sich nachfolgend um eigengenutzte Eigentumswohnungen des Kaufzeitpunktes 2022 - 2023, nur Weiterverkauf in Mehrfamilienhäusern sowie gemischt genutzten Gebäuden (überwiegend Wohnen) in der Stadt Bocholt, Baujahr 1969 - 1976, Wohnungsgröße Spanne 70 m² - 89 m², bereinigt um Inventar und Stellplätze. Die Wohnungen wurden nicht von innen/außen gesehen.

11.2 Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der o. g. Vergleichsfälle ergibt sich im Durchschnitt ein Vergleichspreis von rd.: 1.998 €/m² Wfl..

Es ergibt sich:

Vorläufiger Vergleichswert	1.998 €/m ²	x	66,00 m ²	131.868 EUR
-----------------------------------	------------------------	---	----------------------	-------------

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

<i>hier kein weiterer Einfluss</i>				0 EUR
------------------------------------	--	--	--	-------

verbleibt				131.868 EUR
-----------	--	--	--	-------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Berücksichtigung baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert

<i>entfällt</i>	-			0 EUR
-----------------	---	--	--	-------

verbleibt				131.868 EUR
-----------	--	--	--	-------------

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

<i>Tiefgaragenstellplatz, pauschal</i>	+ 13.600 EUR
verbleibt	145.468 EUR
somit	145.468 EUR
Der Vergleichswert beträgt rd.	145.000 EUR

Bei einer Wohnfläche von rd. 66,00 m² ergeben sich rd. 2.197 EUR/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil.

12. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Ertragswert ab (s. Kapitel 1).

12.1 Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den baulichen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Schäden/Restfertigstellungsbedarf/sonstige Abweichungen.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.	24.000 EUR
(rd. 20 % des vorläufigen Ertragswertes des Gebäudes, rd. 119.081 €)	

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Ertragswert als

- Ertragswert, rd.	137.000 EUR
- kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.	- <u>24.000 EUR</u>
somit	113.000 EUR
angepasster Ertragswert, rd.	113.000 EUR

12.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert

des 311/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bocholt, Flur 8, Flurstück 437

verbunden mit

dem Sondereigentum an der Wohnung Nordwall Nr. 19
im 3. Obergeschoss Nr. 13 des Aufteilungsplanes mit
Kellerraum und dem alleinigen Nutzungsrecht an dem PKW-
Abstellplatz Nr. 13 des Aufteilungsplanes

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem
Grundstücksteilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.04.2024, geschätzt mit

113.000 EUR

in Worten: **hundertdreizehntausend Euro**

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.712 EUR/m² Wohnfläche incl. MEA Grund und
Boden.)

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und ich das Gutachten nach
aktuellem Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Im Gutachten wird ausschließlich Kartenmaterial verwendet, das rechtmäßig erworben wurde
und im Gutachten verwendet werden darf.

Borken, den 19.08.2024

Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch
Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-
Westfalen öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlagen

2.0 Fotodokumentation

Blick entlang des „Nordwall“



Blick in Richtung Dietrichstraße



Blick entlang der Pollstiege



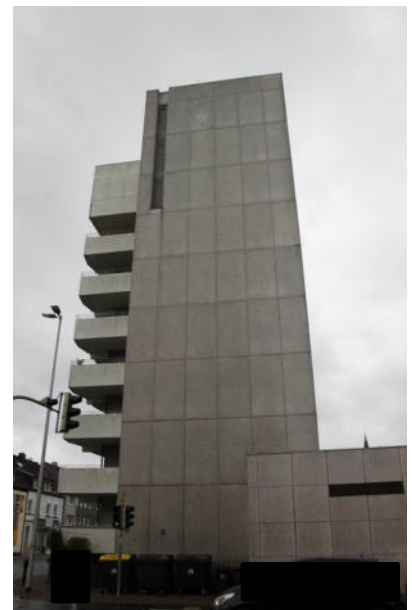
Zuwegung Hauseingang



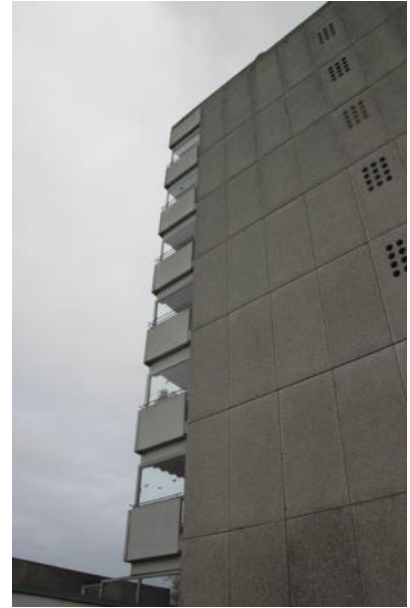
Hauseingang



Ansichten



Ansichten



Zuwegung Arztpraxen



Zuwegung Tiefgarage

