

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 26.09.2022

Az.: 2022-1462

Internetversion – PDF-Datei

W E R T G U T A C H T E N

über das bebaute Grundstück in

42897 Remscheid, Gänsemarkt 30, Thüringsberg



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
4.1	Grundstücksdaten/Besonderheiten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.4	Ertragswertermittlung	13
4.5	Wertermittlung für das unbebaute Flurstück 202.....	16
5	Verkehrswert.....	18
5.1	Belastungen in Abt. II des Grundbuchs.....	19
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	21
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Gewerbehallen, einem Wohn- und Geschäftshaus und einer Garage
Objektadresse:	42897 Remscheid, Gänsemarkt 30, Thüringsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid-Lennep, Blatt 304, lfd. Nr. 7, 8
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid-Lennep, Flur 6, Flurstück 201 (693 m ²) Gemarkung Remscheid-Lennep, Flur 6, Flurstück 202 (219 m ²)

1.2 Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid Alleestr. 119 42853 Remscheid Aktenzeichen des Gerichts: 011 K 018/21 Auftrag vom 07.02.2022 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer: (Grundbuchstand vom 31.01.2022)	-Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	01.07.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	01.07.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Für diese Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen verwendet: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom

31.01.2022

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- Auszüge aus der Bauakte
 - Umbau eines Lagergebäudes 1898
 - Errichtung einer Schreinerwerkstatt 1926
 - Einbau einer Türe und von 8 Fenstern 1926
 - Errichtung eines Werkstattgebäudes 1936
 - Herstellung einer Entwässerung 1938
 - Einbau einer Garage in Lagergebäude 1950
 - Genehmigung eines Anstrichs 1987
- Auskunft zu Baulasten
- Erschließungsbeitragsbescheinigung (Stand 15.02.2022)
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zum Denkmalschutz
- notarielle Urkunden zur Bestellung eines Wohnrechts und einer Reallast UR.-Nr. 934/2010 und 214/2011 des Notars Dr. Markus Zahn Remscheid
- Auskunft zur Wohnungsbindung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Eigentümer einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers vom 19.05.2022 wurde das Gutachten auf Grundlage eines Außenbesichtigungstermins erstattet. Dieser fand am 01.07.2022 statt.

In diesem Wertgutachten kann nicht unterstellt werden, dass sich das Gebäude in einem zeitgemäßen Ausbauzustand und Ausstattungsstandard befindet. Das Hauptgebäude ist nach äußerem Anschein in seinem derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.

Ort und Einwohnerzahl:

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen

und südlich von Wuppertal.

überörtliche Anbindung:

nächstgelegene größere Städte:
Düsseldorf, Wuppertal, Solingen, Köln

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A1-Anschlussstelle: Remscheid, Remscheid-
Lüttringhausen

Bundesstraßen
B 51, B 229

Bahnhof:
Remscheid-Lennep
Hauptbahnhof Remscheid

Flughafen:
Düsseldorf, Köln

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- zentrale Wohnlage im historischen Zentrum von Remscheid-Lennep
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
- mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

- gemischte Nutzungen
- überwiegend offene 2-3-geschossige Bauweise
- überwiegend historische Fachwerkhäuser aus dem 18. bis 20. Jh.

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

Hanglage, nach Süden abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront Thüringsberg: ca. 52 m
- Straßenfront Gänsemarkt: ca. 53 m
- Eckgrundstück, spitz zulaufend

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:	• Thüringsberg: noch nicht endgültig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen • Gänsemarkt: vorhandene Erschließungsstraße • Gehwege nur teilweise vorhanden • Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom • Wasser • Gas aus öffentlicher Versorgung liegt in der Straße aber nicht auf dem Grundstück • Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	• mehrseitige Grenzbebauung • eingefriedet durch Zaun und Stützmauer
Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten: (vgl. Anlage 7)	Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachdienstes Umwelt der Stadt Remscheid ist das Grundstück im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen. Aufgrund der dort verzeichneten Informationen zum Bewertungsgrundstück lässt sich kein wertmindernder Einfluss am Marktgeschehen des Remscheider Immobilienmarktes ableiten.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid-Lennep, Blatt 304, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 14: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Nutzungsrecht) – lebenslang – für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1962.

Bezug: Bewilligung vom 11.02.2011 (UR-Nr. 214/2011, Notar Dr. Markus Zahn, Remscheid). Eingetragen am 02.08.2011.

lfd. Nr. 15: Reallast (Verpflichtung des Eigentümers, die Unterhaltungskosten in Bezug auf die dem Wohnungs- und Nutzungsrecht unterliegenden Räume zu tragen, sämtliche Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen sowie die Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu tragen) für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1962.

Bezug: Bewilligung vom 11.02.2011 (UR-Nr. 214/2011, Notar Dr. Markus Zahn, Remscheid).

Eingetragen am 02.08.2011.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 9)

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält unter der Nr. 564 eine das Bewertungsgrundstück belastende Eintragung zur Sicherung von fünf Stellplätzen.

Denkmalschutz:
(vgl. Anlage 8)

Es besteht Denkmalschutz. Das Gebäude wurde unter der Denkmalnummer 52 am 18.03.1982 als Denkmal eingetragen. Die Unterschutzstellung bezieht sich auf das Wohn- und Geschäftshaus, innen wie außen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung Remscheid-Lennep

Wohnungsbindung:
(vgl. Anlage 10)

Wohnungsbindung besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 300 folgende Festsetzungen:

WB = besonderes Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise

Das Flurstück 202 liegt außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Satzung für den Denkmalbereich Altstadt Lennep vom

26.11.1992 und der Satzung zum Schutz und zur erhaltenden Erneuerung für den Stadtkern für Remscheid-Lennep vom 23.03.1982.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer solchen wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden insofern festgestellt, als (nach äußerem Anschein) im Obergeschoss der Schreinerwerkstatt drei kleine Fenster in der Brandwand zum benachbarten Grundstück (Flurstück 170) eingebaut sind. Vermutlich handelt es sich hierbei um eine Wohnnutzung.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nicht gänzlich beitrags- und abgabefrei (vgl. Anlage 6). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet (Stand 15.02.2022). Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträge im Sinne des Baugesetzbuches bzw. des Kommunalabgabengesetzes erhoben werden kann zurzeit nicht gesagt werden. Auf einen spekulativen Wertabschlag wird daher verzichtet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Werkstatt mit Maschinenraum, einer Schreinerwerkstatt und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Nach äußerem Anschein steht das Wohn- und Geschäftshaus leer, die Werkstatt ist vermutlich vermietet oder eigengenutzt. Bei der Ortsbesichtigung wurde niemand angetroffen.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.2 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Über den genauen Zustand und die Ausstattung kann daher keine gesicherte Aussage getroffen werden. Nach äußerem Anschein sind die Gebäude sanierungsbedürftig.

3.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

- verschieftes, denkmalgeschütztes Fachwerkhaus auf massivem Sockel
- zweigeschossig mit Dachgeschoss
- Walmdach mit Schiefereindeckung
- straßenseitiger Zwerchgiebel
- einfachverglaste Holzrahmenfenster mit Sprossen und tlw. grünen Schlagläden
- siebenstufige, massive Zugangstreppe zur Haustüre (errichtet auf öffentlicher Straße, eine Genehmigung hierzu wird unterstellt)
- doppelflügelige Holzhaustüre mit Verglasung
- nach äußerem Anschein sanierungsbedürftiger Zustand

3.2.2 Werkstatt

- zweigeschossiges Werkstattgebäude mit flach geneigtem Satteldach und kl. Zwerchgiebel
- Fassade mit Holzverkleidung auf massivem Sockel
- Dacheindeckung mit Welleternitplatten
- zwei Holz-Garagentore an der Nordseite (Thüringsberg)
- weiterer Zugang (zur unteren Etage) vom Gänsemarkt aus
- tlw. starker Efeubewuchs
- nach äußerem Anschein sanierungsbedürftiger Zustand

3.2.3 Schreinerei

- zweigeschossiger Zwischenbau mit Flachdach
- Dacheindeckung vermutlich mit Bitumenschweißbahn
- Werkstatt im UG, OG vermutlich mit Wohnnutzung
- Fassade im OG mit Holzverkleidung, im UG verputzt
- Eingang durch Hofüberdachung (Holzkonstruktion mit transparenten Welleternitplatten) überdeckt
- nach äußerem Anschein renovierungsbedürftiger Zustand

3.2.4 Garage

- massive Garage mit Spitzdach (Bruchsteinmauerwerk)
- Dacheindeckung mit Schieferplatten
- zweiflügeliges Holzschwingtor

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- asphaltierte, teilweise überdachte Innenhoffläche
- Einfriedung durch Grenzmauer und/oder Zaun
- Einfriedung zum Innenhof mit einem schmiedeeisernen, zweiflügeligen Tor zwischen Mauerpfosten
- mittelhohe bis hohe Zierbepflanzung auf Flurstück 202

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Grundstück und die Gebäude konnten nicht betreten werden, eine Besichtigung von innen wurde nicht ermöglicht. Nach äußerem Anschein stehen die Gebäude größtenteils leer und sind umfassend sanierungsbedürftig. Das Anwesen macht einen stark vernachlässigten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten/Besonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück in 42897 Remscheid, Gänsemarkt 30, Thüringsberg zum Wertermittlungstichtag 01.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Remscheid-Lennep	304	7, 8	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Remscheid-Lennep	6	201	693 m ²
Remscheid-Lennep	6	202	219 m ²
Fläche insgesamt:			912 m ²

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Werte der einzelnen Grundstücke getrennt auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den zwei Grundstücken insgesamt um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Es wird zunächst der Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Flurstück 201) ermittelt und in einem zweiten Schritt der Wert des unbebauten Grundstücks (Flurstück 202).

Weiterhin werden wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen. Der jeweilige Betrag der Wertminderung der Grundstücke durch die Rechte ist im Gutachten gesondert ausgewiesen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Dies trifft auf das hier vorliegende Objekt zu. Das Ertragswertverfahren kommt daher in dieser Wertermittlung zur Anwendung. Dies ist auch dadurch begründet, da die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bodenwerte) in ausreichender Qualität zur Verfügung stehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Remscheid ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Der Bodenrichtwert beträgt 290,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	1,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	01.07.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	nicht frei
Geschossflächenzahl	=	ca. 1,35
Zahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	912 m ² (bebauter Bewertungsteilbereich 693 m ²)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	290,00 €/m ²
--	---	-------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrund- stück	Bewertungsgrund- stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.07.2022	×	1,00
				E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	290,00 €/m ²	E 2
GFZ	1,40	ca. 1,35	×	0,98	E 3
Fläche (m ²)	keine Angabe	693	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	284,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	284,20 €/m ²
Fläche	×	693 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	196.950,60 €
zur Rundung	+	49,40 €
beitragsfreier Bodenwert	=	197.000,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert des bebauten Bewertungsteils beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2022 197.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Remscheider Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine Bodenpreisanpassung wird daher nicht vorgenommen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Remscheid aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,40. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 1,35. Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 0,98.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-30 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Wohnen	550,00		6,90	3.795,00	45.540,00
	2	Schreinerei	62,00		3,50	217,00	2.604,00
	3	Werkstätte	256,00		3,00	768,00	9.216,00
	4	Wohnung	48,00		6,90	331,20	3.974,40
	5	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			916,00	1,00		5.161,20	61.934,40

Es kann nicht gesagt werden ob eine tatsächliche Miete erzielt wird. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	61.934,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 13.695,08 €
jährlicher Reinertrag	= 48.239,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,90 % von 197.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 7.683,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 40.556,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 57 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,745
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 922.453,50 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 197.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.119.453,50 €

marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.119.453,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.010.145,35 €
Ertragswert	=	109.308,15 €
	rd.	109.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Unterzeichner mittels der vorliegenden Grundrisspläne und Baugenehmigungszeichnungen ermittelt. Sie beträgt insgesamt ca. 916 m². Eine Kontrolle vor Ort war nicht möglich.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, sie wurde aus dem Mietspiegel der Gemeinde Remscheid abgeleitet. Es kann nicht gesagt werden ob tatsächliche Mieten erzielt werden. Die marktübliche Gewerbemiete wurde aus dem gewerblichen Mietspiegel der IHK-Wuppertal-Solingen-Remscheid/Rheinischen Immobilienbörse abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,50	----	2.167,70
Instandhaltungskosten	----	----	9.050,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	2.477,38
Summe			13.695,08 (ca. 22 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist dem Gebäudetyp zuzuordnen und mit 80 Jahren bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Die RND wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird. Die RND wurde als „gewogene Restnutzungsdauer“ nach Flächen und jeweiligem Mietertrag bei unterstellter Sanierung mit 57 Jahren abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2022 des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid liegt der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % am Rohertrag bei 3,9 % bei einer Standardabweichung von 1,1 %.

Das Objekt ist nach äußerem Anschein zwar stark sanierungsbedürftig, befindet sich jedoch in einer attraktiven Lage der Lennep Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Röntgenmuseum. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, des Zustands und der Lage sowie des zukünftigen Entwicklungspotentials, ist für das Bewertungsobjekt trotz des unbefriedigenden baulichen Zustands ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,9 % als angemessen zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Beim Bewertungsobjekt ist nach äußerem Anschein zumindest teilweise eine Kernsanierung erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-898.200,00 €
• Kernsanierung Wohn- und Geschäfts- haus (550 m ² á 1500 €/m ²)	-825.000,00 €
• Sanierung Schreinerei/Werkstatt (366 m ² á 200 €/m ²)	-73.200,00 €
Risikoabschlag	-111.945,35 €
• prozentuale Schätzung: -10,00 % von 1.119.453,50 €	
Summe	-1.010.145,35 €

Der Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig). Zudem wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Es wird daher zusätzlich zu den geschätzten Sanierungskosten ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % des ermittelten vorläufigen Ertragswertes vorgenommen.

4.5 Wertermittlung für das unbebaute Flurstück 202

Der 219 m² große, unbebaute östliche Bereich des Bewertungsgrundstücks ist als Gartenfläche einzustufen. Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt und liegt gemäß Bebauungsplan Nr. 300 vom 02.07.1993 außerhalb der überbaubaren Flächen.¹

¹ gemäß telefonischer Auskunft/Erläuterung des Planungsamtes der Stadt Remscheid vom 18.07.2022 zum Bebauungsplan Nr. 300

Das Grundstück ist mit einer Natursteinmauer und hohen Hecken eingefriedet und verfügt tlw. über älteren Baumbestand (z.B. große Scheinzypresse). Ein Gartenpavillon befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Der Bodenrichtwert für Gartenlandflächen in Remscheid beträgt 15,00 €/m². Für die hier vorliegende hausnahe Arrondierungsfläche ist ein höherer Ansatz sachgerecht. Flächen im hinteren Grundstücksbereich wie Gartenland werden z. B. in Wuppertal zwischen 15-25 % vom maßgeblichen Bodenrichtwert verkauft.

Der Wert für das kleine Gartengrundstück wird mit 25,00 €/m² geschätzt.

Es ergeben sich $219 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 5.475,00 \text{ €}$, rd. 5.500,00 €.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble in zentraler Lage von Remscheid-Lennep. Das zweigeschossige Hauptgebäude (Fachwerkhaus) stammt aus der ersten Hälfte des 19. Jh. und wurde in Bergischem Stil mit verschiefelter Fassade und grünen Schlagläden errichtet. Das Objekt befindet sich - wie auch die Nebengebäude - in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies wurde im Gutachten angemessen berücksichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, das Hauptgebäude steht augenscheinlich leer, die Nebengebäude werden vermutlich zumindest teilweise noch genutzt.

Der Ertragswert wurde unter der Fiktion einer erforderlichen Kernsanierung mit 109.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 42897 Remscheid, Gänsemarkt 30, Thüringsberg, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid-Lennep	304	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid-Lennep	6	201

wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2022 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und mit

110.000,00 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 42897 Remscheid, Gänsemarkt 30, Thüringsberg, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remscheid-Lennep	304	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remscheid-Lennep	6	202

wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2022 mit

5.500,00 €

in Worten: fünftausendfünfhundert Euro

geschätzt.

5.1 Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid-Lennep, Blatt 304, folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 14: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Nutzungsrecht) – lebenslang – für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1962.
Bezug: Bewilligung vom 11.02.2011 (UR-Nr. 214/2011, Notar Dr. Markus Zahn, Remscheid). Eingetragen am 02.08.2011.

Ifd. Nr. 15: Reallast (Verpflichtung des Eigentümers, die Unterhaltungskosten in Bezug auf die dem Wohnungs- und Nutzungsrecht unterliegenden Räume zu tragen, sämtliche Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen sowie die Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu tragen) für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1962.
Bezug: Bewilligung vom 11.02.2011 (UR-Nr. 214/2011, Notar Dr. Markus Zahn, Remscheid). Eingetragen am 02.08.2011.

Die Bewilligungsurkunde zu diesen Eintragungen liegt dem Sachverständigen in Kopie vor. Grundlage der Wertermittlung eines solchen Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil der/des Berechtigten durch das Recht. Dieser wird ermittelt als Barwert des finanziellen Vorteils mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren.

Wert des Wohnungsrechts:

Folgende Parameter liegen der Berechnung zu Grunde:				
jährlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete				61.934,40 €
Zinssatz				3,90%
Alter des Berechtigten				60
Lebenserwartung des Berechtigten				21,75
Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich monatlich vorschüssig zahlbaren Rente				14,0138
Sterbetafel				2018/2020
<u>Berechnung:</u>				
Jährlicher Vorteil aus:				
ersparte jährliche Nettomiete				61.934,40 €
				- €
Zuschlag wegen Unkündbarkeit des Rechts (10%)				6.193,44 €
Summe				68.127,84 €
Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich monatlich vorschüssig zahlbaren Rente			x	14,0138
Wert des Wohnungsrechts				954.729,92 €
			rd.	955.000,00 €

Der Wert des Wohnungsrechts kann mit der Wertminderung des Grundstücks durch das Recht gleichgesetzt werden. Die Wertminderung des Grundstücks durch das Recht beträgt 955.000,00 €.

Wert der Reallast:

Folgende Parameter liegen der Berechnung zu Grunde:					
jährliche Aufwendungen für Instandhaltung, Verwaltung und Betriebskosten					11.217,70 €
jährliche Aufwendungen für Betriebskosten (916 m² á 3,50 €/m²)					3.206,00 €
Zinssatz					3,90%
Alter des Berechtigten					60
Lebenserwartung des Berechtigten					60,00
Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich monatlich vorschüssig zahlbaren Rente					14,0138
Sterbetafel					2018/2020
Berechnung:					
Jährlicher Vorteil aus:					
Reallast					14.423,70 €
Erhöhungen					- €
Summe					14.423,70 €
Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich monatlich vorschüssig zahlbaren Rente				x	14,0138
Wert der Reallast für den Berechtigten					202.130,85 €
				rd.	202.000,00 €

Der Wert der Reallast kann mit der Wertminderung des Grundstücks durch die Reallast gleichgesetzt werden. Die Wertminderung des Grundstücks durch das Recht beträgt 202.000,00 €.

Die Wertminderungen des Grundstücks durch die im Grundbuch eingetragene Rechte wurden mit insgesamt 1.157.000,00 € ermittelt und übersteigen damit den Wert des unbelasteten Grundstücks (1.119.453,50 €).

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 keine Anwendung.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 26.09.2022

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswertermittlungen unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage, 2017
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 22. Auflage, 2014/2015
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag, 1. Auflage, 2008

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 8: Unterschutzstellungsschrift der Unteren Denkmalbehörde
- Anlage 9: Auskunft zu Baulasten
- Anlage 10: Auskunft zur Wohnungsbindung



Straßenansicht Wohn- und Geschäftshaus



Giebelansicht Wohn- und Geschäftshaus



Zugangstreppe



Straßenansicht Wohn- und Geschäftshaus (Thüringsberg)



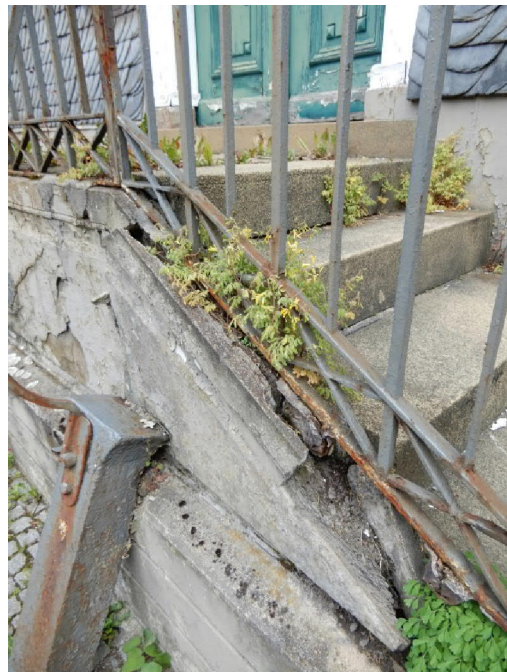
Straßenansicht Werkstattgebäude (Thüringsberg)



Seitenansicht Werkstattgebäude



Zufahrt zu Garage und Schreinerei/Hofüberdachung



Bauschaden an Zugangstreppe Haupthaus



Schaden am Ortgang (Werkstattgebäude)



Fassadenschaden Wohn- und Geschäftshaus, beispielhaft



Schaden am Giebel Wohn- und Geschäftshaus



Fassadenschaden Wohn- und Geschäftshaus, beispielhaft



Zugang zu Flurstück 202



Flurstück 202

Anlage 5: Grundriss und Schnitt
Seite 1 von 1

