

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung und keine bzw. wesentliche Anlagen (Bauzeichnungen, Lagepläne u.a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann vormittags bis 12:00 Uhr und ansonsten nach telefonischer Rücksprache (Tel. (02941) 986-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt eingesehen werden.



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 12.09.2023
Az.: 12 K 010/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des

**1/38 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen
Wohnungseigentum für das mit fünf Mehrfamilienhäusern (38
WE), einer Garage und einem Reihencarport in 59557 Lippstadt,
Curiestr. 22, 24, 26, 28, Piccardstr. 1**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23
im 3. OG links und dem Kellerraum Nr. 23 (Hausnr. 24).**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 07.09.2023 ermittelt mit rd.

142.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 25 Seiten zuzügl. zweier Anlagen .

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Mehrfamilienhaus Nr. 24.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	ETW 23.....	15
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Reihencarport.....	16
3.3.2	Garage	16
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Wertermittlungsergebnisse.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine ETW im 3. OG links eines beidseitig angebauten, unterkellerten Mehrfamilienhauses mit 8 WE (Hausnr. 24, 4-geschossig). Gem. Grundbuch wurden keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Objektadresse: Curiestr. 22, 24, 26, 28, Piccardstr. 1, 59557 Lippstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lippstadt Blatt 7264

Katasterangaben: Gemarkung Lippstadt, Flur 54, Flurst. 487, 452, 458, 466

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 01.08.2023

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lippstadt vom 01.08.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 07.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 07.09.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 07.09.2023

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Lippstadt (3 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Lipp-
stadt
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Lippstadt
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Lipp-
stadt
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2023 für Stadt Lippstadt
Mietspiegel 2023 für Stadt Lippstadt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lippstadt, ca. 70.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 21 km; Paderborn, ca. 34 km; Hamm, ca. 41 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 55, ca. 3 km; B 1, ca. 8 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 10 km; A 2, ca. 26 km
Bahnhof:	Hbf Lippstadt, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 26 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südwestlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 350 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe entfernt; Kindergarten, ca. 150 m entfernt; Grundschule, ca. 1,2 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 900 m entfernt
Wohnlage:	einfache bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise; 3-6 geschossige Bauweise; Wohnanlagen
Anmerkung:	Die ETW befindet sich in einer größeren Wohnanlage (3- u. 4-geschossig) mit ins. 38 WE.
Immissionen:	normal
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. Anlage 04

Lippstadt Blatt 7264, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lippstadt, Flur 54, Flurstück 487; Wirtschaftsart: Hof- u. Gebäudefläche; Lage: Curiestr. 22, 24, 26, 28, Pickardstr. 1; Größe: 3170 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 80,7 x 39,9 m
Lippstadt Blatt 7264, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lippstadt, Flur 54, Flurstück 452; Wirtschaftsart: Parkplatz; Lage: Curiestr.; Größe: 1391 m ² ; tatsächliche Nutzung: Parkplatz; Breite x Tiefe: ca. 16 x 80 m
Lippstadt Blatt 7264, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lippstadt, Flur 54, Flurstück 458; Wirtschaftsart: Parkplatz; Lage: Curiestr.; Größe: 390 m ² ; tatsächliche Nutzung: Parkplatz; Breite x Tiefe: ca. 5 x 78,5 m
Lippstadt Blatt 7264, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lippstadt, Flur 54, Flurstück 466; Wirtschaftsart: Hof- u. Gebäudefläche; Lage: Curiestr.; Größe: 132 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 2,9 x 40 m
Gesamtgröße:	5.083 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr Querstraße: Wohnsammelstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt bzw. Betonverbundstein; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten bzw. Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anmerkung:	Ferner sind beidseitig Radwege vorhanden.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Anmerkung:	überwiegend eingefriedet
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Wohnungsbuchauszug vom 19.06.2023 vor.
ME-Anteile:	1/38 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum
Sondernutzungsrechte:	nicht vereinbart
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Lippstadt Blatt 7264 ist folgende Eintragung vermerkt: - Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 01.09.2023 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 01.09.2023. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Lippstadt eingeholt am 01.09.2023. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Auskunft eingeholt am 04.09.2023 beim Bauordnungsamt Stadt Lippstadt.

Denkmalschutz: Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 133 "Otto-Hahn-Straße" v. 1988 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
III = 3 Vollgeschosse (zwingend)
GRZ (Grundflächenzahl): 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,0
geschlossene Bauweise
nur Flachdächer

Auskunft eingeholt am 01.09.2023 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.

Anmerkung: Darüber hinaus gibt es gem. Bebauungsplan weitere Gestaltungsvorschriften.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt in die ETW hatte.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation der ETW vorgenommen werden.
Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 130 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2023; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: WR (reines Wohngebiet); Geschossigkeit: III-VI; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum: 1,3 % (StdAbw: 1,5 %)
Vergleichswerte:	Die Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum wurden beim Gutachterausschuss erkundet. Jedoch ist die Anzahl und Eignung der Werte zu gering, um diese in einem Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen.
Sachwertfaktor:	Der Sachwertfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu keine Werte veröffentlicht wurden.
Beitragsituation:	Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft mündlich eingeholt am 11.09.2023 beim Bauverwaltungsamt Stadt Lippstadt.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit 4 Mehrfamilienhäusern (jeweils 8 WE), einem Mehrfamilienhaus (6 WE) sowie einer Garage und einem Reihencarport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ETW 23 befindet sich im 3. Obergeschoss links im Haus Curiestr. 24.

Auf dem Grundstück befinden sich 15 Stellplätze im Freien, 24 Carportplätze sowie einem Garagenplatz.

WEG-Hausverwaltung:	Petri Hausverwaltung GmbH, Mastholter Str. 150, 59558 Lippstadt
Erhaltungsrücklage:	Der Stand der Erhaltungsrücklage beträgt 39.340,69 € (Stand: 31.12.2022). Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 sollen weitere 15.000,00 € zugeführt werden. Der Wert der Rücklage bleibt beim Verkehrswert unberücksichtigt.

Anmerkung:

In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird nur der Gebäudeteil beschrieben, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen bzw. auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Angaben beziehen sich i.W. auf den betreffenden Miteigentumsanteil. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus Nr. 24

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten , 4-geschossig, zweiseitig angebaut, Zweispänner; Das Gebäude ist unterkellert. Ein Dachgeschoss existiert nicht.
Baujahr:	1979 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden durchgeführt: - ca. 2021 Wärmedämmung der Außenwände - Austausch der Fenster (Zeitpunkt unbekannt., da vom Eigentümer durchgeführt) u. Außentüren - 2015 Austausch der Heizungsanlage
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Bedarf) liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 108 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand zum Zeitpunkt der letzten Modernisierung.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich

Außenansicht: verputzt (Wärmedämm-Verbundsystem), Sockel verputzt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Kalksandstein
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Gas- oder Porenbetonstein
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonstein, Bimsvollstein, Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	Haustür mit Überdachung; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Stahlgeländer mit Kunststoff-Handlauf

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen k. A. Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllungen

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik Weisshaupt WTC 32A); 32 kW; Baujahr 2015
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, Anstrich
Wandbelag:	überwiegend nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Sperrholztüren, beschichtet, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Betondecke mit Warmdachaufbau
Hauptdach:	Flachdach
Dacheindeckung:	Kunststofffolie mit Kiesschüttung
Wärmedämmung:	vermutlich Polystyrolplatten
Dachentwässerung:	vermutlich Gullys mit innenliegende Dachentwässerung
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)

Besondere Bauteile:	ein 3-seitig umbauter und überdeckter Balkon je Wohnung (tlw. ist der Balkon mit einer Fensterkonstruktion komplett geschlossen); Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	k. A.
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters gut.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Waschen/Trocknen, Fahrradkeller, Heizungsraum (je gE), 8 Kellerräume (je SE), davon Kellerraum Nr. 23 (ca. 6 m ² Nf.)zu ETW 23.
Erdgeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 17 + 18 (je SE)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 19 + 20 (je SE)
2. Obergeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 21 + 22 (je SE)
3. Obergeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 23 + 24 (je SE)
<u>ETW 23:</u>	Flur mit Abstellraum, Wohnzimmer mit Balkon, Elternschlafzimmer, Bad, Kinderzimmer, Küche (ca. 70 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 70 m ² Wf. / 6 m ² Nf.
Anmerkung:	Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
1. Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
2. Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
3. Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 ETW 23

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: Sperrholztür, furniert, übliches Schloss und Beschläge, Stahlzarge

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Heizungsinstallation: k. A.

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitärinstallation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation

Bad: Badewanne; WC; Waschbecken; mit Zwangslüftung

Anmerkung: Angaben gem. Zeichnung

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

Inventar / Zubehör: k. A.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: überwiegend gut

Beeinträchtigungen: keine

Sonstige Besonderheiten: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Reihencarport

Funktion:	24 Pkw-Stellplätze
Bauart:	Carport (Holzbauweise)
Baujahr:	ca. 2008, erweitert 2020
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Pultdach mit Trapezblechen
Größe:	ca. 60,60 x 5,50 m
Fenster/Türen/Tore:	offen, Rückwand aus Trapezblechen
Ausbau:	Boden mit Betonverbundpflaster
Haustechnik:	nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	kaum Unterhaltsstau
Anmerkung:	Da für den Reihencarport keine Sondernutzungsrechte weder im Grundbuch noch in der Teilungserklärung vereinbart wurden, muss rechtlich davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um gemeinschaftliches Eigentum handelt.

3.3.2 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage (Fertigbauweise)
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 2,50 x 5,20 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtor aus Metallblech
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau
Anmerkung:	Da für die Garage kein Sondernutzungsrecht weder im Grundbuch noch in der Teilungserklärung vereinbart wurden, muss rechtlich davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um gemeinschaftliches Eigentum handelt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Betonpflaster), Grillplatz (Betonplatten), Zufahrt Stellplatzanlage (Asphalt), Stellplätze (Betonverbundpflaster)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken und Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
sonstige Bauwerke:	Grillplatz mit offener Überdachung, 3 Kinderspielgeräte, Müllplätze
Anmerkung:	Die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 23 für das mit fünf Mehrfamilienhäusern, einer Garage und einem Reihencarport bebaute Grundstück in 59557 Lippstadt, Curiestr. 22, 24, 26, 28, Piccardstr. 1 zum Wertermittlungstichtag 07.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippstadt	7264	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lippstadt	54	487	3.170 m ²
Lippstadt	54	452	1.391 m ²
Lippstadt	54	458	390 m ²
Lippstadt	54	466	132 m ²
Fläche insgesamt:			5.083 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags

vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanz**wert**vergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums Nr. 24 für das mit fünf Mehrfamilienhäusern, einer Garage und einem Reihencarport bebaute Grundstück in 59557 Lippstadt, Curiestr. 22, 24, 26, 28, Piccardstr. 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippstadt	7264	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lippstadt	54	487, 452, 458, 466

wird zum Wertermittlungstichtag 07.09.2023 mit rd.

142.000,- €

in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Lippstadt, den 12. September 2023

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilienhaus** in **Lippstadt, Curiestr. 22, 24, 26, 28, Piccardstr. 1**

Flur **54** Flurstücksnummer **487, 452, 458**, Wertermittlungstichtag: **07.09.2023**
466

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	130,00	5.083,00	1/38	17.389,00
Summe:				5.083,00		17.389,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus Nr. 24	929,00	70,00	1979	80	42

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	5.640,00	25,00	1,00	1,30

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	248,41 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-71,43 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.028,57 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	25,18
Verkehrswert/Reinertrag:	33,57

Ergebnisse	
Ertragswert:	151.000,00 € (129 % vom Sachwert)
Sachwert:	117.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	142.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.09.2023

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 17.500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)



Ansicht von Osten (MFH Nr. 28)

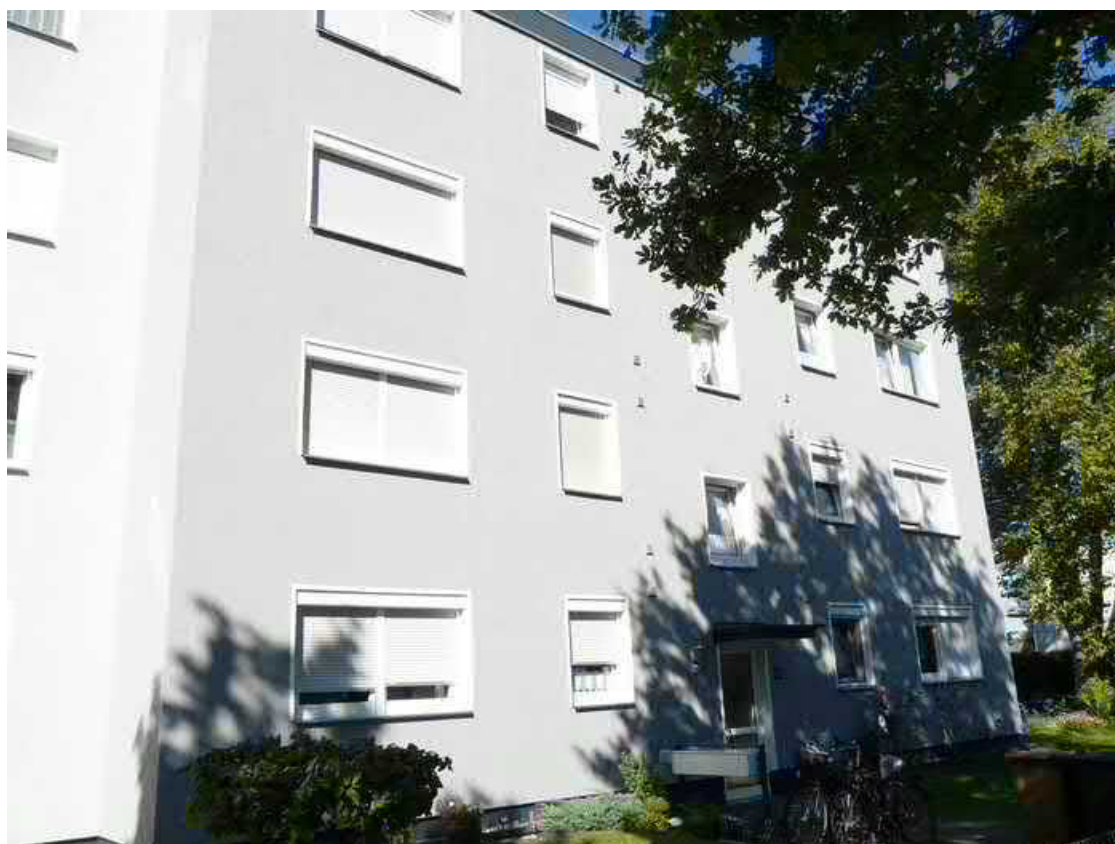


Ansicht von Osten (MFH Nr. 26)

...



Ansicht von Osten (MFH Nr. 24)



Ansicht von Osten (MFH Nr. 22)

...



Ansicht von Nordosten (MFH Nr. 22 / 1)



Ansicht von Norden (MFH Nr. 1)

...



Ansicht von Südwesten (MFH Nr. 1 / 22)



Ansicht von Westen (MFH Nr. 24)

...



Ansicht von Westen (MFH Nr. 26)



Ansicht von Westen (MFH Nr. 28)

...



Ansicht von Süden (MFH Nr. 28)



Ansicht von Norden (Garage)

...



Ansicht von Nordosten (Reihencarport)



Blick in Richtung Nordwesten (Stellplatzanlage)

...



Blick in Richtung Süden (Außenanlagen)



Blick in Richtung Norden (Außenanlagen)

Wohnflächenberechnung DIN 283

Bauvorhaben: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 WE

Haus 3

Bauherr:

1. Wohnfläche pro WoE

Wohnraum	3,81 x 5,80	=	22,10						
-	0,50 x 0,15	=	0,08	=	22,02 x	0,97	=	21,36 m ²	
Küche	2,56 x 3,90	=	9,98						
-	0,82 x 1,76	=	1,44						
-	0,82 x 0,86	=	0,71	=	7,83 x	0,97	=	7,60 "	
Eltern	3,95 x 4,00				x	0,97	=	15,33 "	
Kinder	3,95 x 3,10	=	12,25						
+	1,35 x 0,80	=	1,08	=	13,33 x	0,97	=	12,93 "	
Bad	2,50 x 1,90				x	0,97	=	4,61 "	
Diele	4,01 x 1,10				x	0,97	=	4,28 "	
Abstellraum	0,76 x 1,70				x	0,97	=	1,25 "	
Abstellraum	0,76 x 0,69				x	0,97	=	0,51 "	
Balkon	3,75 x 1,20				x	0,25	= 2,25	1,13 "	
						0,5		69,00 m	

70,12 qm

2. Wohnfläche pro Haus

Haus 1, 4-gesch. 8 WoE
 $69,00 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WoE} = 552,00 \text{ m}^2$
 =====

Haus 2, 4-gesch. 8 WoE
 $69,00 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WoE} = 552,00 \text{ m}^2$
 =====

Haus 3, 4-gesch. 8 WoE
 $69,00 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WoE} = 552,00 \text{ m}^2$
 =====

ING. GRAD. DIETER KNIEST, ARCHITEKT

5144 WEGBERG 1

POSTFACH 10

TÜSCHENBROICHER-STR. 43

Ruf: 02434 / 7575

$$\frac{\text{Haus 4, 4-gesch. } 8_2 \text{ WoE}}{69,00 \text{ m}^2} \times 8 \text{ WoE} = 552,00 \text{ m}^2$$

$$\frac{\text{Haus 5, 3-gesch. } 8_2 \text{ WoE}}{69,00 \text{ m}^2} \times 6 \text{ WoE} = 414,00 \text{ m}^2$$

Wegberg, den 25.8.78

Der Bauherr:

Der Architekt:

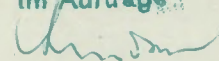
Anlage zur Baugenehmigung

Nr. 1002, 78

Lippstadt, den 1. MRZ. 1979

Der Stadtdirektor

Bauaufsichtsamt
Im Auftrage



(Linden)

Techn. Angestellter