



Amtsgericht Lüdenscheid
Dukatenweg 6
58507 Lüdenscheid

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

03.03.2025

**In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.**

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



| | |
|------------------------------|--|
| Geschäftsnummer: | 012 K 012/24 |
| Für die Liegenschaft: | Im Wiesental 20 58513 Lüdenscheid |
| Art der Liegenschaft: | Wohnhaus als Doppelhaushälfte, 3 Garagen und Nebengebäude |
| Verkehrswert: | 156.000,00 € |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Aufgabenstellung | 3 |
| 2. Grundlagen des Gutachtens | 4 |
| 3. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse | 5 |
| 4. Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 4.1. Lage und Einbindung | 6 |
| 4.2. Eigenschaften | 8 |
| 4.3. Erschließungszustand | 10 |
| 4.4. Rechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 5. Gebäudebeschreibung | 12 |
| 5.1. Ausführung und Ausstattung | 12 |
| 5.2. Baulicher Erhaltungszustand | 16 |
| 6. Verkehrswertermittlung | 18 |
| 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 18 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 19 |
| 6.3. Sachwertermittlung | 20 |
| 6.4. Vergleichswertermittlung | 23 |
| 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 25 |
| 7. Verkehrswert | 26 |
| 8. Zubehör | 28 |
| 9. Anlagen | 29 |
| Anlage 1 – Literaturverzeichnis | 29 |
| Anlage 2 – Massenberechnungen | 30 |
| Anlage 3 – Bauzeichnungen | 32 |
| Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises..... | 37 |
| Anlage 5 – Fotodokumentation | 38 |

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 08.10.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Liegenschaft

Im Wiesental 20 in 58513 Lüdenscheid
Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 1, Flurstück 33, Gebäude- und Freifläche,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der 1. Ortsbesichtigung, der 06.02.2025, festgelegt.

2. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 29.10.2024

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid vom
04.11.2024

Anliegerbescheinigung der Stadt Lüdenscheid vom 30.10.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28.10.2024

Sonstige Auskünfte: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Lüdenscheid 2024

Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 08.10.2024

Ortsbesichtigungen: 06.02.2025 und 15.02.2025

Hinweis: Der südwestlich gelegene Anbau an die Reihengaragenanlage, Heiz-
öllagerraum, war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich.

3. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wohnhaus als Doppelhaushälfte,
3 Garagen und Nebengebäude
Im Wiesental 20
58513 Lüdenscheid

Grundstücksfläche: 689 m² Bodenwert: 65.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 174.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 183.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

| | |
|---|--------------|
| Wertminderung Erneuerung Ölheizkessel | -20.000,00 € |
| Grundstück erschließungsbeitragspflichtig Wertminderung | -5.000,00 € |
| Wertminderung wegen Räumungs- und Entsorgungskosten | -2.000,00 € |

Verkehrswert: 156.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 06.02.2025

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Lüdenscheid im Ortsteil Eggenscheid.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Lüdenscheid im Märkischen Kreis
ca. 72.000 Einwohner

Lage: Ortsteil Eggenscheid, nordwestlich der Innenstadt, die Innenstadt von Lüdenscheid ist ca. 7,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof von Lüdenscheid ist ca. 5,5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 45 ist ca. 4,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage: Die Straße Im Wiesental ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt von Wohnhäusern, teilweise auch gewerblicher Nutzung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 3,0 km, eine Grundschule in ca. 3,5 km und ein Kindergarten in ca. 1,5 km Entfernung.

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zugehörigen Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Lüdenscheid-Land
Flur 1
Flurstück 33

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, trapezförmig

Länge der Straßenfront: Ca. 52 m

Grundstücksfläche: 689 m²

Topografie: Überwiegend eben, zur Straße Im Wiesental leicht abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

| | |
|------------------------|---|
| Straßenart: | Öffentliche Straßenfläche |
| Straßenausbau: | Befestigte Fahrbahnfläche |
| Erschließungsbeiträge: | <p>Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauservice, wurde ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für diesen Bereich der Straße „Im Wiesental“ seitens der Stadt Lüdenscheid noch nicht erhoben.</p> <p>Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen sind noch nicht entstanden.</p> |
| Versorgungsleitungen: | Abwasser, Frischwasser, Strom |
| Grundstücksgrenzen: | <p>Das zu bewertende Wohnhaus ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Doppelhausbebauung grenzständig errichtet.</p> <p>Die Garagen sind an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ebenfalls grenzständig errichtet.</p> |
| Bodenverhältnisse: | <p>Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, ist das Bewertungsgrundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p> <p>Für die folgende Wertermittlung werden ungestörte und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.</p> <p>Sollte nachträglich ein Altlastenverdacht bzw. Altlasten im Untergrund festgestellt werden, so wäre das Gutachten diesbezüglich zu modifizieren.</p> |

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Land Blatt 3989

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauordnung, sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich demnach nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrecht-
liche Beurteilung:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Lüdenscheid genommen.

Gemäß den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1902 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Fachwerkhauses erteilt. 1980 wurde eine Baugenehmigung für einen Wohnhausumbau und Renovierungsarbeiten erteilt.

1981 erfolgte die Baugenehmigung zum Einbau einer Zentralheizung.

1982 wurde der Einbau einer Wendeltreppe genehmigt.

1988 wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Pkw-Garagen und 1 Gartenhaus erteilt.

Hinweis: Die in der Örtlichkeit vorhandenen baulichen Gegebenheiten, Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss, sind von den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes abweichend.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus, einer Reihengaragenanlage mit 3 Garagen und einem Gartenhaus.

Das Wohnhaus besteht aus Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

| | |
|---|---|
| Art des Gebäudes: | 2-geschossiges Wohnhaus Unterkellert Ausgebautes Dachgeschoss Satteldach |
| Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: | 1 Wohnung im Erd- und Obergeschoss, nicht abgeschlossen 1 Wohnung im Dachgeschoss 3 Garagen 1 Gartenhaus |
| Baujahr: | Ursprünglich ca. 1902 |
| Rohbau: | |
| Außenwände: | Nicht bekannt Gemäß Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt ursprünglich als Fachwerkhaus errichtet |
| Innenwände: | Nicht bekannt |

Geschossdecken: Decke über Kellergeschoss massiv als Gewölbedecke, übrige Geschossdecken nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Treppenhaus:

Hauseingangsbereich mit Fliesenbelag
Wände umlaufend raumhoch mit Paneelbekleidung
Decke mit Paneelbekleidung
Fenster als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden
Hauseingangstür als Holzwerkstoff-Kassettenür
Treppe zum Obergeschoss als Holzwangentreppe mit Textilbelag
Treppe zum Dachgeschoss als Holmentreppe mit Stufenauf-
lage aus Holzwerkstoff, ohne Setzstufen

Ausbau:

Kellergeschoss

Böden: Zementestrich

Wände: Überwiegend Kalkzementputz

Decken: Überwiegend Kalkzementputz

Heizung: Ölheizkessel

Erdgeschoss: Diele, offener Wohnraum, Küche, Bad, Schlafräum und Flur, 2 Abstellräume

Böden: Schlafräum mit Laminatbelag, ansonsten Fliesenbelag

Wände: Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit umlaufendem Fliesenspiegel, Diele teilweise mit Natursteinplatten, übrige Wände überwiegend mit Strukturputz

Decken: Bad verputzt, tapeziert und gestrichen, übrige Räume mit Paneelbekleidung

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rolläden

- Türen: Einfache Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Holz-
zargen, zur Küche als Schiebetür
- Installationen:
- Sanitär: Bad mit Eck-Einbauwanne, Waschbecken, Hänge-WC mit
Unterputzspülkasten
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durch-
lauferhitzer
- Heizung: Über Ölheizkessel mit Standort im Kellergeschoss
Schlafraum mit Flachheizkörper und Thermostatventil, Bad
mit Handtuchvorwärmer, übrige Räume mit Fußbodenhei-
zung
- Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
- Obergeschoss: 3 Räume, 2 Flure, Bad und Abstellraum
- Böden: Bad mit Mosaikfliesen, übrige Räume teilweise Laminatbe-
lag, teilweise Fliesenbelag
- Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Diele
und Flur mit Strukturputz, ansonsten verputzt und gestrichen
bzw. verputzt, tapeziert und gestrichen
- Decken: Bad verputzt und gestrichen, übrige Räume mit Paneelbe-
kleidung
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Türen: Einfache Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Holz-
zargen
- Installationen:
- Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Waschbecken,
Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durch-
lauferhitzer
- Heizung: Über Ölheizkessel mit Standort im Kellergeschoss
Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Schlafraum vorne
links ohne Heizkörper, nicht beheizbar
- Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
- Dachgeschoss: Abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Wohn-/Schlaf-
raum, Küche, Diele, Bad und Abstellraum
- Böden: Bad mit Kunststoffbelag, Wohn-/Schlafraum mit Laminatbe-
lag, ansonsten Fliesenbelag

| | |
|---------------------|---|
| Wände: | Bad umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag Küche teilweise halbhoch mit Wandfliesenbelag Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen |
| Decken: | Verputzt, tapeziert und gestrichen |
| Fenster: | Wohn-/Schlafraum mit Kunststoffrahmenfenster und Isolierverglasung mit Schwingflügel, übrige Fenster Dachflächenfenster als Holzrahmenfenster mit 2-fach Verglasung |
| Türen: | Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen |
| Installationen: | |
| Sanitär: | Bad mit Stand-WC mit Spülkasten, Einbauwanne, Waschbecken fehlt |
| Heizung: | Über Ölheizkessel mit Standort im Kellergeschoss Fußbodenheizung |
| Elektro: | Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung |
| Besondere Bauteile: | Hauseingangsüberdachung |
| Nebengebäude: | Reihengaragenanlage mit 3 Garagengebäude Massive Bauweise Flachdach Sektionaltore, elektrisch betrieben Einseitig an die Reihengaragenanlage angebautes Nebengebäude als Gartenhaus Massive Bauweise Flachdach Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung Zugangstür als Holzwerkstoff-Kassettenür Südwestlich an die Reihengaragenanlage angebaut 1-geschossiger Heizöllagerraum in massiver Bauweise, Flachdach, zu den Ortsterminen nicht zugänglich |
| Außenanlagen: | Hauszuwegung und Garagenzufahrten sowie Hoffläche mit Betonverbundsteinpflaster befestigt Unbebaute und unbefestigte Fläche mit Rasenbewuchs Grundstückseinfriedung mit niedrigem Holzlattenzaun und Heckenpflanzung |

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe oder Schadstoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem befriedigenden, teilweise ausreichenden baulichen Zustand. Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung steht das Gebäude seit mehreren Jahren leer, es war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbeheizt.

Die Ausstattung ist teilweise nicht mehr zeitgemäß, gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden Modernisierungen letztmalig wie folgt durchgeführt:

1983 überwiegend Erneuerung der Fenster

Die Ausstattung Bad im Erdgeschoss wurde bereits erneuert, das Baujahr ist nicht bekannt.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Wohnhaus

Feuchteanzeichen mit Verfärbungen im Sockelbereich der Fassadenfläche

Verfärbungen im Bereich der gesamten Fassade

Feuchteschäden mit Putzabplatzungen und messbarer Feuchtigkeit an den Wandflächen

Kellergeschoss

Ölheizkessel erneuerungsbedürftig

Paneelbekleidung Decke Küche mit Verfärbungen

Unebenheiten der Böden im Erd- und Obergeschoss

Rissschäden im Fliesenbelag Boden Küche

Die lichte Raumhöhe der Aufenthaltsräume im Erd- und Obergeschoss beträgt ca. 2,15 m.

Putzschäden an der Wandfläche im Bereich des Heizkörpers Bad Obergeschoss, Heizkörper defekt

Paneelbekleidung der Decken im Obergeschoss mit Unebenheiten

Holzrahmen der Dachflächenfenster im Obergeschoss mit Rissschäden und Abplatzungen

Bad Dachgeschoss ohne Waschbecken

Garagen und Gartenhaus

Rissschaden Rückwand

Gartenhaus mit großflächigen Abplatzungen auf der Innenseite der Wandflächen

Rahmen der Holzfenster mit Verwitterungsanzeichen.

Wie bereits ausgeführt war das Wohnhaus zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht beheizt. Zur Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass einige der Innentüren verzogen sind und sich nicht mehr in vollem Umfang öffnen lassen. Ob und inwieweit weitere Schäden

durch die fehlende Beheizung vorhanden sind, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss ist ein mit Natursteinplatten bekleideter Kamin mit offener Feuerstelle vorhanden, der jedoch verschlossen wurde. Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen darf der Kamin nicht mehr betrieben werden.

Wie bereits mehrfach ausgeführt wurde das Gebäude gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ursprünglich als Fachwerkhaus errichtet. In den Unterlagen des Archivs befindet sich eine Baubeschreibung, die im Zusammenhang mit dem Bauantrag 1980, Umbau eines Wohnhauses und Renovierungsarbeiten, eingereicht wurde. Demnach waren zum damaligen Zeitpunkt der größte Teil der Innenwände, die vorhandenen Holzbalkendecken und die vorhandene Dachkonstruktion baufällig, gemäß Baubeschreibung sollte das Mauerwerk der Innenwände als massives Mauerwerk und die Decken als massive Decken erneuert werden. Zur Ortsbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, ob diese Arbeiten tatsächlich durchgeführt wurden. Festgestellt wurde jedoch, dass die Außenwände eine Stärke von ca. 50 cm im Erdgeschoss und ca. 40 cm im Obergeschoss aufweisen. Zudem stimmen die mit diesem Bauantrag eingereichten Grundrisse nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen in der Örtlichkeit überein.

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Einfamilienhäuser, auch mit Einliegerwohnung, dienen überwiegend der Eigennutzung, es wird deshalb das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten und des Bodenwertes unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid abgeleiteten Sachwertfaktoren durchgeführt.

Der Gutachterausschuss hat zudem Immobilienrichtwerte für diesen Bereich abgeleitet und veröffentlicht, es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **105,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl: II-III
Grundstückstiefe: 30 m
Grundstücksbreite: 20 m
Erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Das Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstückstiefe von 30 m und einer Grundstücksbreite von 20 m angegeben, es hat demnach eine Fläche von rd. 600 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von 689 m², jedoch mit einer deutlich größeren Grundstücksbreite von rd. 52 m, zudem handelt es sich um ein Eckgrundstück. Der üblicherweise vorhandene rückseitig gelegene Gartenbereich ist hier nicht vorhanden. Zur Berücksichtigung erfolgt deshalb ein Abzug in Höhe von 10 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert, der Bodenwert wird deshalb mit rd. 95,00 €/m² Grundstücksfläche angenommen:

Ermittlung des Bodenwertes

| | | |
|---------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Grundstücksfläche | 689 m ² | |
| Bodenrichtwert, gemindert | 95,00 €/m ² | |
| Bodenwert | 65.455,00 | rd. <u>65.000,00 €</u> |

6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Gebäude ursprünglich 1902 errichtet. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen und die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands auf 20 Jahre geschätzt.

Sachwertermittlung

| | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttogrundfläche | | 318 m ² | |
| Normalherstellungskosten gem. NHK 2010 | | | |
| Gebäudetyp 2.11/2.31 | | | |
| Standardstufe 2,06 | | 785,00 €/m ² | |
| Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex | | 1,847 | |
| Herstellungswert | | | 461.066,61 € |
| Besondere Bauteile: | Hauseingangsüberdachung | | + <u>500,00 €</u> |
| Herstellungswert gesamt | | | 461.566,61 € |
| Altersbedingte Wertminderung | | | |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre | | |
| Restnutzungsdauer: | 20 Jahre | 0,2500 | |
| Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag | | | 115.391,65 € |
| Wert der Außenanlagen: ca. 5 % des Gebäudewertes | | | + 5.769,58 € |
| Bodenwert | | | <u>65.000,00 €</u> |
| Vorläufiger Sachwert | | 186.161,24 € | rd. 186.000,00 € |

Marktanpassung

Das Ergebnis ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes Wohnhaus mit nicht abgeschlossener Wohnung im Erd- und Obergeschoss und einer abgeschlossenen Wohnung im Dachgeschoss.

Nach Auswertung des Gutachterausschusses im Märkischen Kreis ist bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 200.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,12, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 225.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,10 angegeben. Der durchschnittliche Bodenwert betrug 175,00 €/m² Grundstücksfläche.

Für die Anwendung der vorgenannten Sachwertfaktoren ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert im gleichen Rechenmodell ermittelt wird wie bei der Ableitung der Sachwertfaktoren, die Modellangaben wurden bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt.

Für die Höhe der Marktanpassung sind die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, insbesondere dass

- es sich bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 105,00 €/m² im statistischen Bezirk Eggenscheid um eine einfache Wohnlage handelt;
- im Rahmen der Ortsbesichtigung und zur Gutachtenerstellung nicht zu ermitteln war, ob es sich bei der Gebäudekonstruktion um Fachwerk handelt;
- die Wohnung im Erd- und Obergeschoss gegen die Wohnung im Dachgeschoss räumlich nicht abgeschlossen ist;
- die Ausstattung insgesamt einfach und teilweise nicht mehr zeitgemäß ist;
- die lichten Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss lediglich 2,15 m betragen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Sachwertfaktor auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses geschätzt auf 0,8.

Auf der rückseitigen Grundstücksfläche ist eine Reihengaragenanlage mit 3 Garagen und 1 Gartenhaus vorhanden. Die 3 Garagen verfügen jeweils über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor, die Böden in den Garagen sind gefliest. Der Zeitwert der 3 Garagen wird geschätzt auf rd. 15.000,00 €.

Einseitig an das Garagengebäude angebaut befindet sich ein Gartenhaus mit einer Nutzfläche gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen von rd. 19 m². Unter Berücksichtigung der Ausstattung, Boden gefliest, Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, jedoch mit Feuchteschäden und Putzabplatzungen im Sockelbereich der Wände, wird der Zeitwert geschätzt auf 7.500,00 €.

Ebenfalls einseitig an die Reihengaragenanlage angebaut befindet sich ein Heizöllagerraum, errichtet in massiver Bauweise. Das Gebäude war zu beiden Ortsterminen nicht zugänglich. Das Gebäude hat gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen eine Nutzfläche von rd. 13 m². Zur Berücksichtigung erfolgt ein weiterer Wertzuschlag in Höhe von 2.500,00 €.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

| | | |
|---|--------------|--------------------------------|
| Vorläufiger Sachwert | | 186.000,00 € |
| Sachwertfaktor | 0,80 | 148.800,00 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| Zeitwert Reihengaragenanlage | | 15.000,00 € |
| Gartenhaus, zum Zeitwert geschätzt | | 7.500,00 € |
| Öllagerraum, zum Zeitwert geschätzt | | <u>2.500,00 €</u> |
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert | 173.800,00 € | rd. <u>174.000,00 €</u> |

6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Die Liegenschaft Im Wiesental 20 liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 1.850,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist. Bei dem typischen Vergleichsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, das 1975 errichtet wurde und eine Wohnfläche von 130 m² hat. Ein Keller ist vorhanden. Des Weiteren ist ein mittlerer Gebäudestandard angegeben, außerdem kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Die Grundstücksgröße ist mit 400 m² angegeben.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Merkmale ausgewiesen.

Haustyp

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss, es wird der Umrechnungskoeffizient für Zweifamilienhäuser mit 0,941 angenommen.

Als ergänzende Gebäudeart handelt es sich übereinstimmend mit dem typischen Vergleichsobjekt um eine Doppelhaushälfte, Umrechnungsfaktor 1,00.

Baujahr – Gebäudealter

Das Bewertungsobjekt wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1902 ursprünglich errichtet, dafür ist ein Umrechnungsfaktor von 0,881 angegeben.

Grundstücksgröße

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksgröße von 400 m² angegeben, das Bewertungsobjekt verfügt über eine zugehörige Grundstücksfläche von 689 m², gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungsfaktor von 1,053 angenommen.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 111 m² bis 130 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 156 m². Dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,911 angegeben.

Modernisierungstyp

Wie unter Ziffer 5.2. ausgeführt wurden bisher lediglich kleinere Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt, die überwiegend bereits länger zurückliegen. Für die Wertermittlung wird jedoch die Erneuerung des vorhandenen Ölheizkessels angenommen, vgl. die nachfolgenden Ausführungen. Insgesamt gilt das Gebäude damit jedoch als nicht modernisiert, Umrechnungsfaktor 0,891.

Ausstattungsstandard

Gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses handelt es sich um einen einfachen Ausstattungsstandard, Umrechnungsfaktor 0,807.

Keller

Das zu bewertende Wohnhaus ist teilunterkellert, dafür ist ein Umrechnungsfaktor von 0,956 angegeben.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig sind Nebengebäude, eine Reihengaragenanlage mit 3 Garagen, ein angebautes Gartenhaus und ein ebenfalls angebauter Heizöllagerraum, vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 6.3..

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Lüdenscheid durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----|----------------------------|
| Wohnfläche | | rd. | 156 m ² |
| Immobilienrichtwert | | | 1.850,00 €/m ² |
| Zu- bzw. Abschläge: | | | |
| Haustyp | Einfamilienhaus | | 0,941 |
| Ergänzende Gebäudeart | Doppelhaushälfte | | 1,000 |
| Baujahr | 1902 | | 0,881 |
| Grundstücksfläche | 689 m ² | | 1,053 |
| Wohnfläche | 156 m ² | | 0,911 |
| Modernisierungstyp | nicht modernisiert | | 0,891 |
| Ausstattungsstandard | einfach | | 0,807 |
| Keller | teilunterkellert | | 0,956 |
| | | | 1.011,33 €/m ² |
| Vorläufiger Vergleichswert | | | 157.767,57 € |
| Nebengebäude: Reihengaragenanlage | | | 15.000,00 € |
| Gartenhaus | | | 7.500,00 € |
| Heizöllagerraum | | | <u>2.500,00 €</u> |
| Vorläufiger Vergleichswert | 182.767,57 € | rd. | <u>183.000,00 €</u> |

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der bauliche Erhaltungs- und Modernisierungszustand des Wohnhauses wurde bei der Wertermittlung im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt, bei der Sachwertermittlung durch eine entsprechende Alterswertminderung, im Vergleichswertverfahren wurde ein entsprechender Umrechnungskoeffizient angenommen.

Nach sachverständiger Einschätzung ist der Ölheizkessel kurzfristig erneuerungsbedürftig, dafür erfolgt unter Berücksichtigung des Kostenaufwands eine pauschale Wertminderung in Höhe von **20.000,00 €**.

Gemäß Auskunft der Stadt Lüdenscheid wurde ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB für die Straße Im Wiesental in diesem Abschnitt nicht erhoben, für die Wertermittlung wurde jedoch der Bodenwert als erschließungsbeitragsfrei angenommen. Wann und in welcher Höhe Erschließungsbeiträge erhoben werden, wurde durch die Stadt Lüdenscheid nicht mitgeteilt. Die Abweichung, erschließungsbeitragsfrei zu erschließungsbeitragspflichtig für das Bewertungsgrundstück, ist jedoch bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Da über Zeitpunkt der Erhebung und Höhe des Beitrags zur Gutachtenerstellung nichts bekannt war, erfolgt auch unter Berücksichtigung der Länge der vorhandenen Straßenfront eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**.

In dem Wohnhaus sind im Kellergeschoss, im Erdgeschoss, im Dachgeschoss und im Spitzboden noch Hausrat, Möbel und sonstige Einrichtungs- und Haushaltsgegenstände vorhanden.

In den Garagen und in dem Gartenhaus sind ebenfalls noch Mobiliar, Autoreifen und Elektrogeräte gelagert. Für die Räumungs- und Entsorgungskosten wird unter Berücksichtigung möglicher Verwertungserlöse eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **2.000,00 €** vorgenommen.

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 174.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 183.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Zu berücksichtigen dabei ist jedoch, dass die Sachwertfaktoren aus Kauffällen des gesamten Stadtgebietes abgeleitet wurden, zur Ermittlung des Vergleichswertes jedoch ein Immobilienrichtwert zur Verfügung stand, der aus der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts abgeleitet wurde.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert rd. 183.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

| | |
|--|--------------------|
| Wertminderung wegen erforderlicher Erneuerung Ölheizkessel | -20.000,00 € |
| Wertminderung Erschließungsbeitragspflicht des Grundstücks | -5.000,00 € |
| Räumungs- und Entsorgungskosten | <u>-2.000,00 €</u> |

Verkehrswert

156.000,00 €

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus als Doppelhaushälfte, drei Garagen und Nebengebäuden bebaute Grundstück

Im Wiesental 20 in 58513 Lüdenscheid,

Grundbuch:
Blatt 3989

Gemarkung:
Lüdenscheid-Land

Flur:
1

Flurstück:
33

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025 mit rd.

156.000,00 €

in Worten: Einhundertsechsfünzigtausend Euro

geschätzt.

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

Dortmund, 03.03.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, den wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

In der Küche im Erdgeschoss ist eine Einbauküche vorhanden, zweizeilig, mit Unter- und Hängeschränken sowie Elektrogeräten, Backofen und Kochplatte als Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühlschrank sowie einer Spüle mit zwei Becken.

Die Schränke weisen Gebrauchsspuren auf, Schubladen und Schranktüren sind teilweise verzogen, die Griffknöpfe fehlen. Ob die Elektrogeräte noch funktionstüchtig sind konnte zu den Ortsterminen nicht festgestellt werden.

Unter Berücksichtigung des Alters sowie den tatsächlichen Gegebenheiten, das Haus ist seit mehreren Jahren unbeheizt, sowie der vorhandenen Gebrauchsspuren wird ein Wert für das Zubehör, Einbauküche, nicht angesetzt.

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|---|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung Stand 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien 12. Auflage November 2015 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (8) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

| | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|---|--------|---|---------------------------|--|
| Bad | 2,74 m | x | 3,39 m | = | 9,29 m ² | |
| | - 1,28 m | x | 1,92 m | = | <u>2,46 m²</u> | = 6,83 m ² |
| Kochen | 2,72 m | x | 2,91 m | | | = 7,92 m ² |
| Diele/Wohnen/ Essen | 2,86 m | x | 4,74 m | = | 13,56 m ² | |
| | + 0,28 m | x | 1,94 m | = | 0,54 m ² | |
| | + 3,12 m | x | 2,23 m | = | 6,96 m ² | |
| | + 2,12 m | x | 1,80 m | = | 3,82 m ² | |
| | + 1,02 m | x | 1,63 m | = | <u>1,66 m²</u> | = 26,54 m ² |
| Schlafen | 2,81 m | x | 3,72 m | | | = 10,45 m ² |
| Abst 1 | 0,94 m | x | 1,58 m | | | = 1,49 m ² |
| Abst 2 | 1,18 m | x | 1,82 m | | | = <u>2,15 m²</u> |
| Wohnfläche Erdgeschoss gesamt | | | | | | <u><u>55,37 m²</u></u> |

Obergeschoss

| | | | | | | |
|---------------------------------------|----------|---|---------|---|---------------------------|--|
| Flur | 2,05 m | x | 1,87 m | | | = 3,83 m ² |
| Bad | 2,74 m | x | 3,62 m | | | = 9,92 m ² |
| Zimmer 1 | 2,90 m | x | 4,28 m | | | = 12,41 m ² |
| Zimmer 2 | 2,87 m | x | 3,365 m | | | = 9,66 m ² |
| Zimmer 3 | 5,18 m | x | 3,30 m | = | 17,09 m ² | |
| | + 2,81 m | x | 0,55 m | = | <u>1,55 m²</u> | = 18,64 m ² |
| Flur 3 | 0,85 m | x | 0,95 m | | | = 0,81 m ² |
| Abst | 0,83 m | x | 0,96 m | | | = <u>0,80 m²</u> |
| Wohnfläche Obergeschoss gesamt | | | | | | <u><u>56,07 m²</u></u> |

Dachgeschoss

| | | | | | |
|---------------------|--------|---|--------------|---|--|
| Diele | 2,28 m | x | 5,86 m | = | 13,36 m ² |
| - | 2,28 m | x | 1,10 m x 0,5 | = | <u>1,25 m²</u> = <u>12,11 m²</u> |
| Bad | 2,80 m | x | 1,98 m | = | 5,54 m ² |
| - | 2,80 m | x | 1,10 m x 0,5 | = | <u>1,54 m²</u> = 4,00 m ² |
| Küche | 4,26 m | x | 2,48 m | = | 10,56 m ² |
| - | 4,26 m | x | 1,10 m x 0,5 | = | <u>2,34 m²</u> = 8,22 m ² |
| Wohnen/ Schlafen | 4,26 m | x | 5,86 m | = | 24,96 m ² |
| - | 4,26 m | x | 1,10 m x 0,5 | = | 5,86 m ² |
| - | 0,30 m | x | 0,75 m | = | <u>0,23 m²</u> = 18,88 m ² |
| Abst | 1,00 m | x | 1,98 m | = | 1,98 m ² |
| - | 1,00 m | x | 1,10 m x 0,5 | = | <u>0,55 m²</u> = <u>1,43 m²</u> |

Wohnfläche Dachgeschoss gesamt 44,64 m²

Zusammenstellung der Wohnflächen

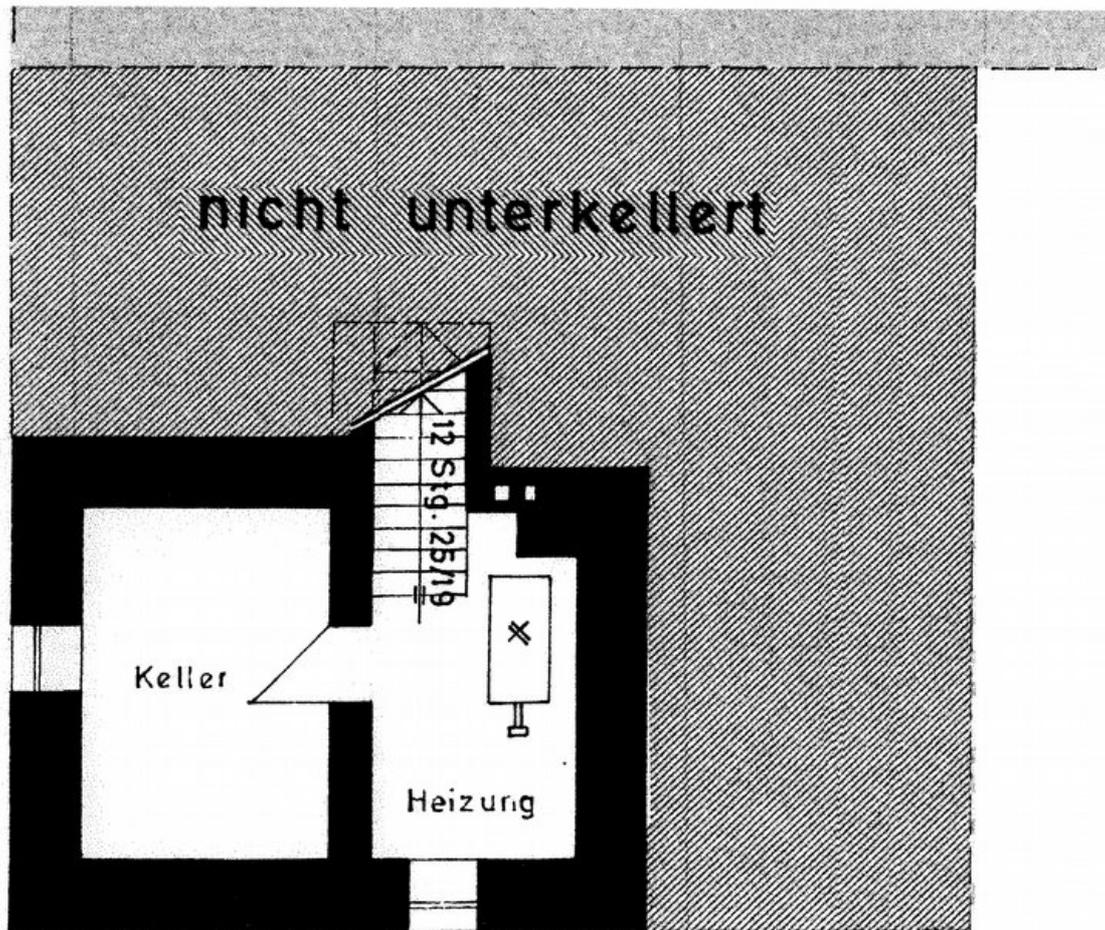
| | | |
|--------------------------|---|------------------------------------|
| Erdgeschoss | = | 55,37 m ² |
| Obergeschoss | = | 56,07 m ² |
| Dachgeschoss | = | <u>44,64 m²</u> |
| Wohnfläche gesamt | | <u><u>156,07 m²</u></u> |

Berechnung der Bruttogrundfläche

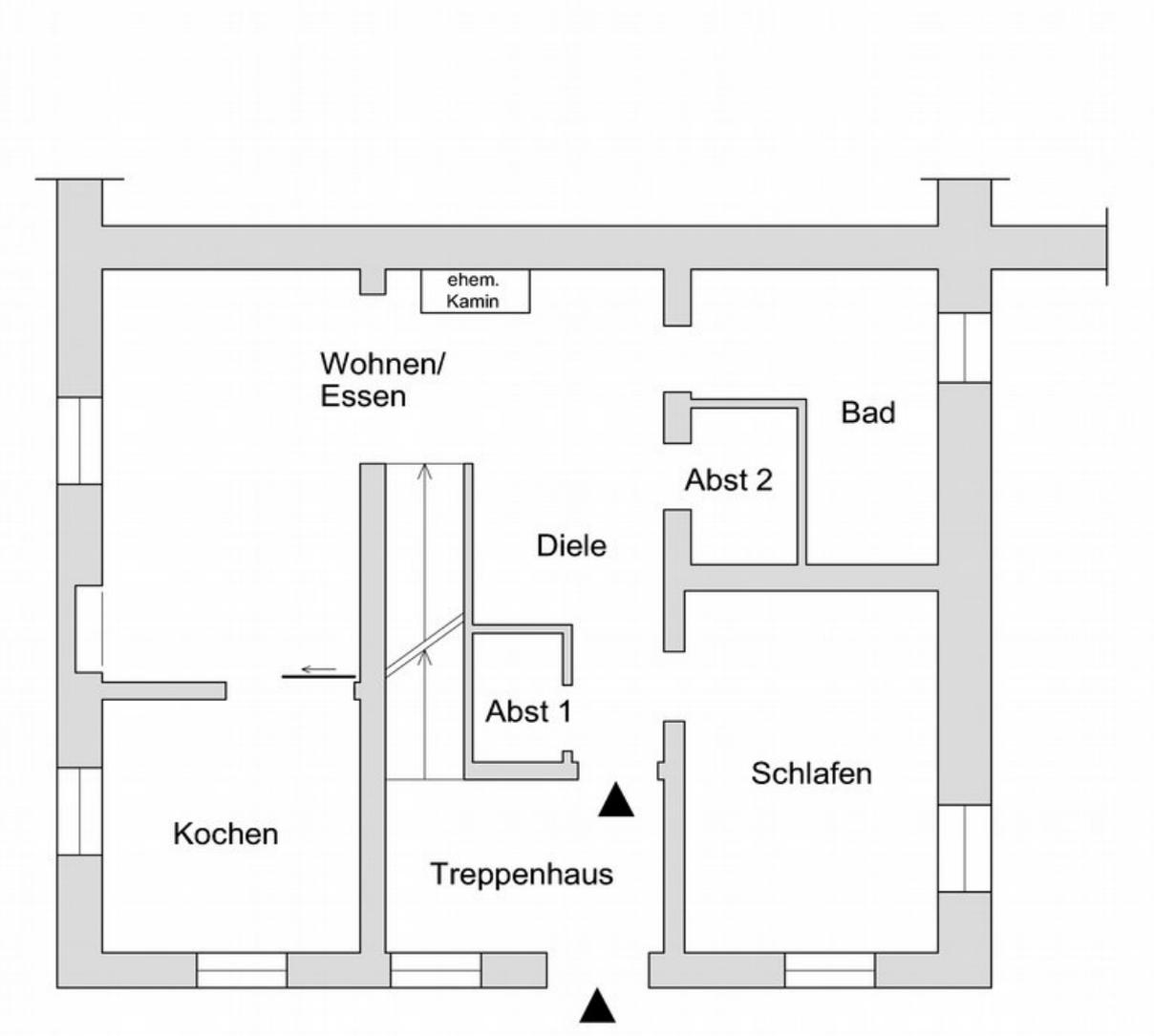
| | | | | | |
|---------------------------------|---------|---|--------|---|------------------------------------|
| Kellergeschoss | 5,52 m | x | 7,00 m | = | 38,64 m ² |
| Erdgeschoss | 10,70 m | x | 8,70 m | = | 93,09 m ² |
| Obergeschoss | 10,70 m | x | 8,70 m | = | 93,09 m ² |
| Dachgeschoss | 10,70 m | x | 8,70 m | = | <u>93,09 m²</u> |
| Bruttogrundfläche gesamt | | | | | <u><u>317,91 m²</u></u> |

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

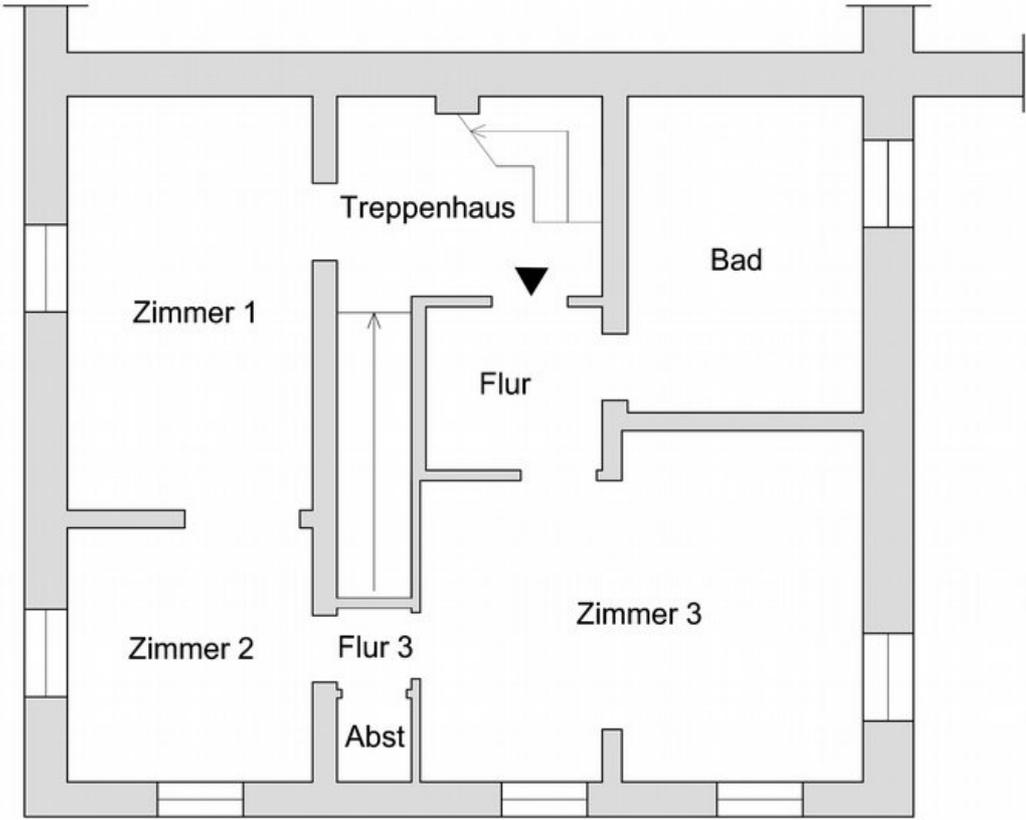
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



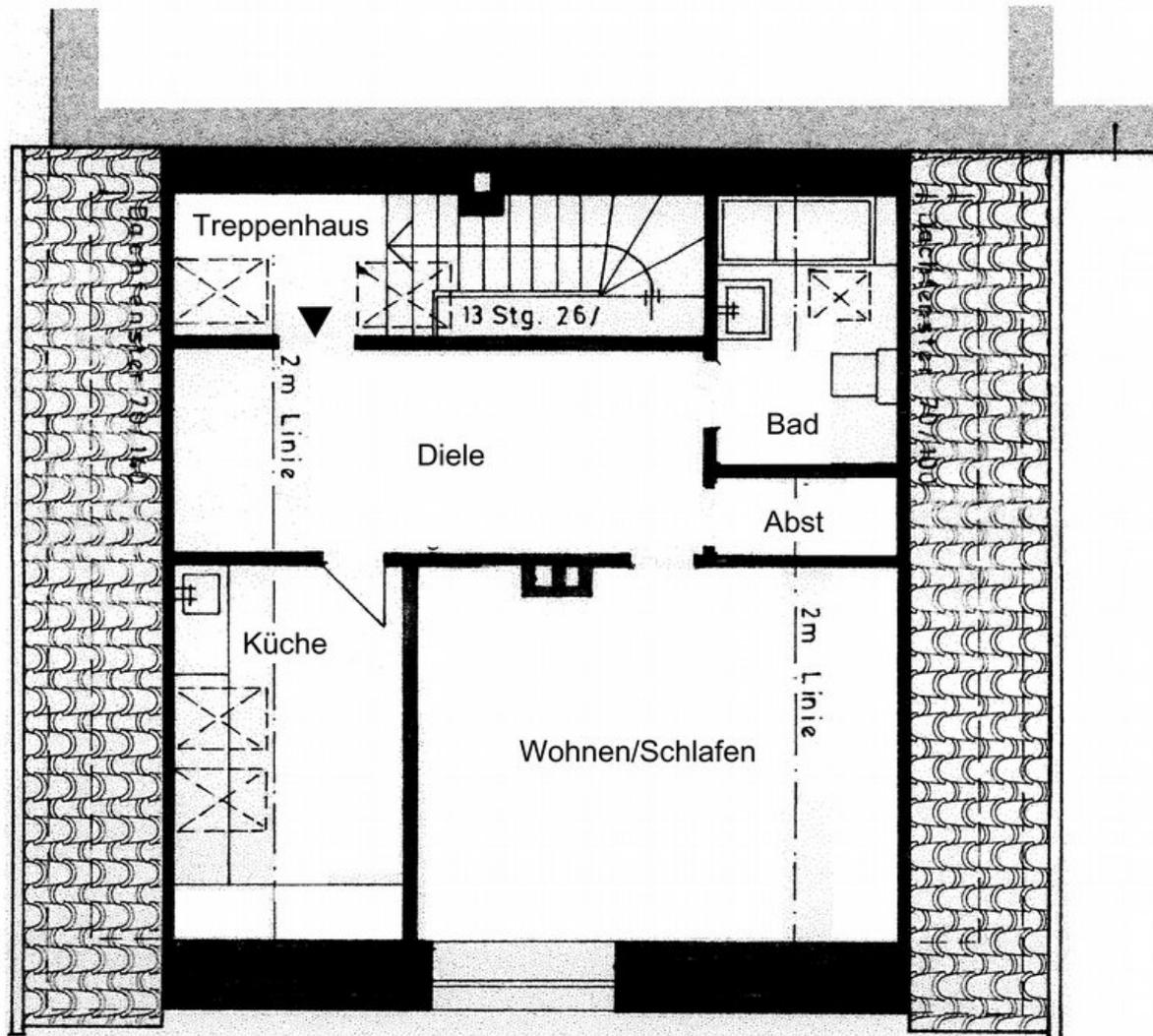
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



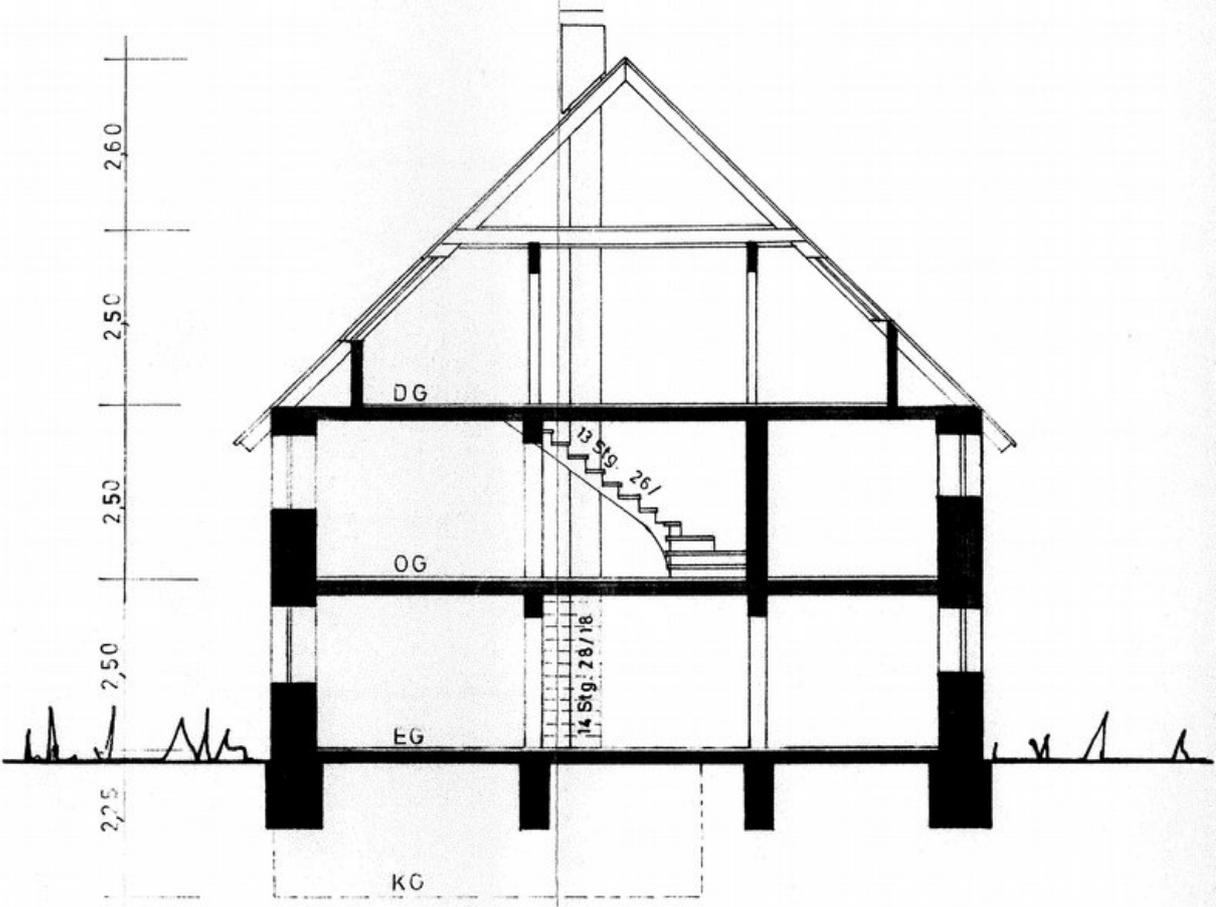
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



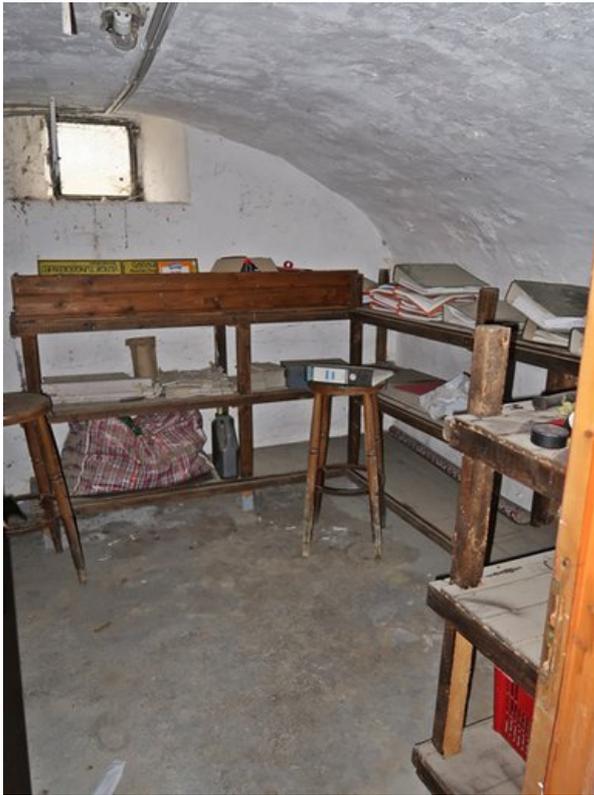
Ansicht Giebelseite



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



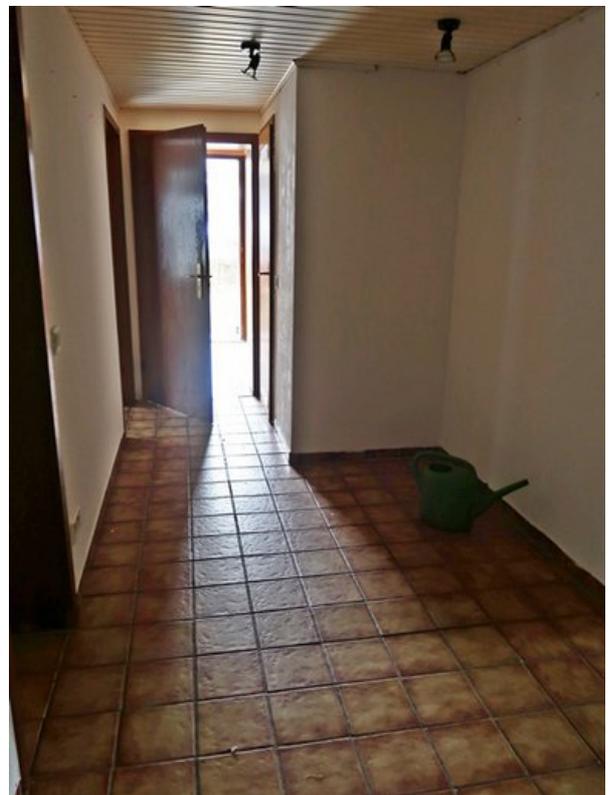
Kellerraum



Kellerraum



Ölheizkessel



Erdgeschoss: Diele mit Tür zum Treppenhaus



Elektronterverteilung



Schlafrum



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



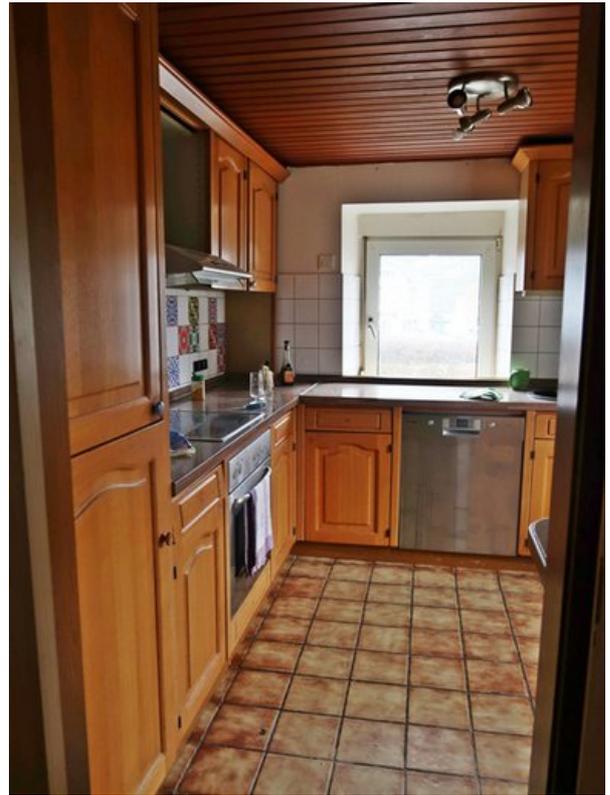
Wohnen/Essen mit stillgelegtem Kamin,
im Bildhintergrund das Bad



Wohnen/Essen mit Zugangstür zur Küche



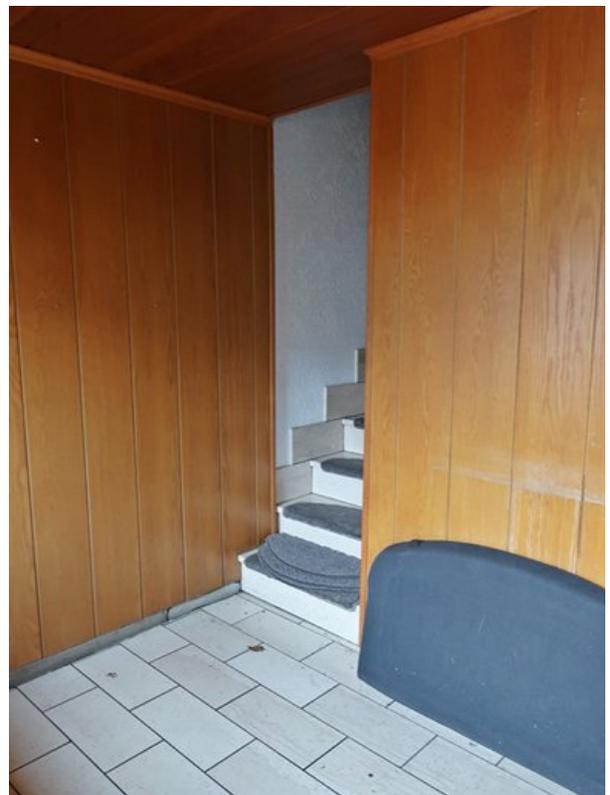
Teilansicht Küche



Teilansicht Küche



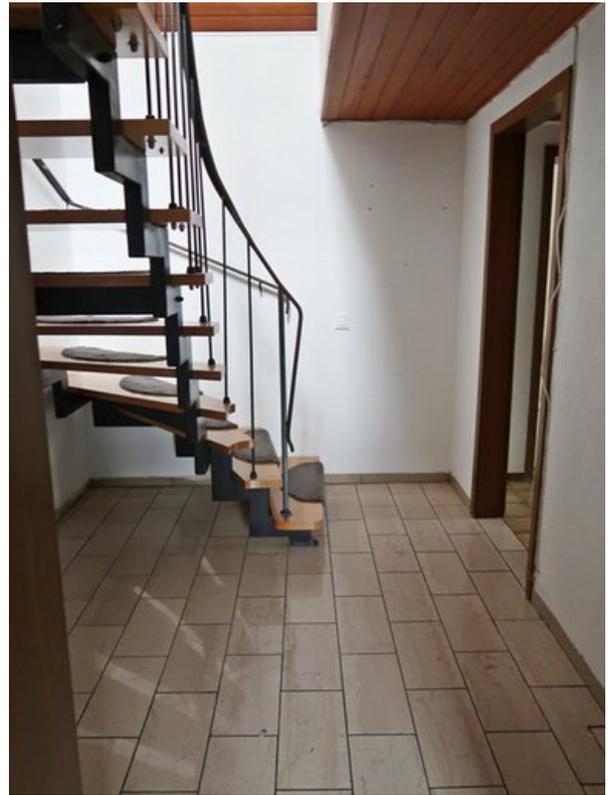
Diele



Treppenhaus mit Treppe zum Obergeschoss



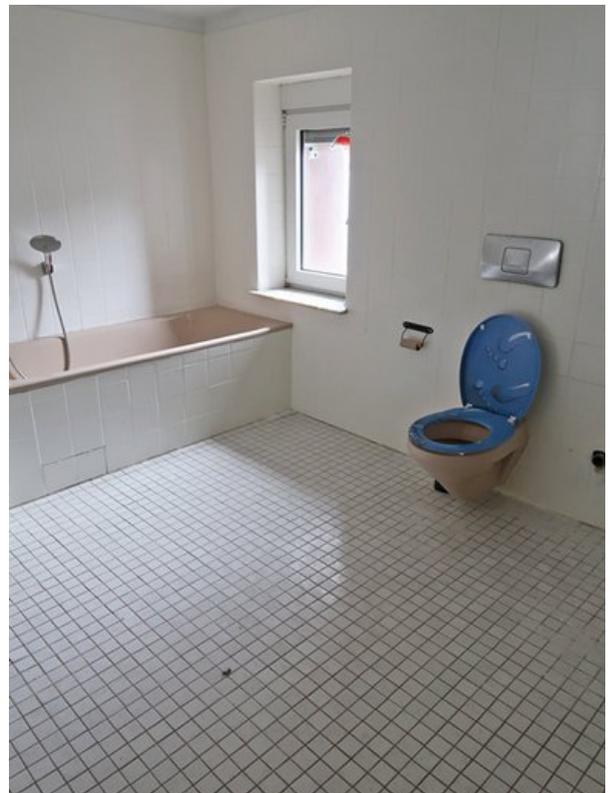
Treppe zum Obergeschoss



Treppenhaus Obergeschoss
mit Treppe zum Dachgeschoss



Obergeschoss: Flur 1



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Putzschäden und Schäden am Heizkörper Bad



Zimmer 3



Zimmer 2 als Durchgangszimmer



Zimmer 2



Zimmer 1



Elektronterverteilung



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss: Diele



Verteiler Fußbodenheizung



Küche



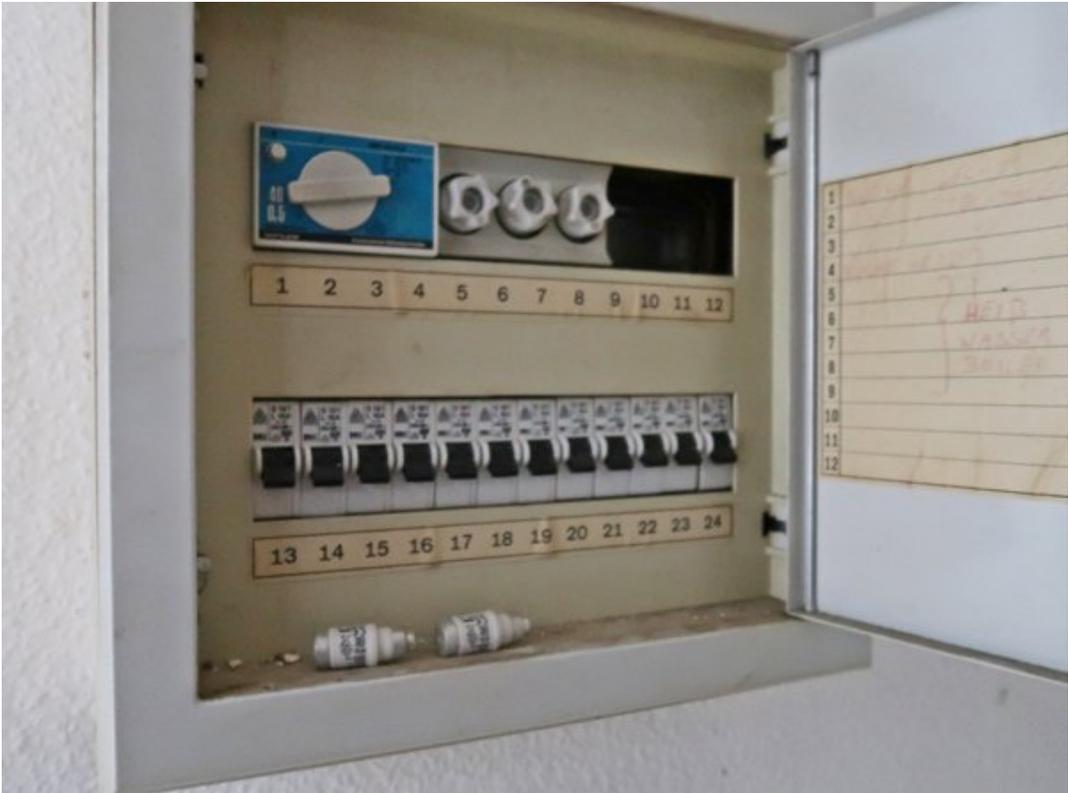
Wohn-/Schlafraum



Wohn-/Schlafraum



Abstellraum



Elektronterverteilung



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad, das Waschbecken fehlt



Spitzboden



Nebengebäude



Gartenhaus



Gartenhaus



Gartenhaus mit Feuchte- und Putzschäden



Garage mit Risschaden an der Rückwand



Garage



Heizöllagerraum, zu den
Ortsterminen nicht zugänglich



Gartenfläche