

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekt:

**Wohnungseigentum
an einem Teil eines Gebäudes,
das ursprünglich als Einfamilienhaus mit
innenliegender Garage errichtet wurde**

jeweils Nr.1 des Aufteilungsplanes

Schumannstraße 6
41517 Grevenbroich



Foto M. Sauer

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich

Geschäfts-Nummer 017 K 018/23

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG	5
1.6	BAULASTEN	5
1.7	ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 FF BAUGB	5
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.11	BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	7
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
4	BAUBESCHREIBUNG	12
4.1	ROHBAU	12
4.2	AUSBAU - WOHNUNGSEIGENTUM -	13
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	14
5.1	WOHNFLÄCHE GEMÄß AUFTEILUNGSPLÄNEN	14
6	WERTERMITTLUNG	15
6.1	BODENWERT	17
6.2	ERTRAGSWERT	19
7	AUSWERTUNG	21
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22
9	OBJEKTFOTOS	24
10	ANLAGEN	26

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnungseigentum an einem Teil eines Gebäudes,
das ursprünglich als Einfamilienhaus
mit innenliegender Garage errichtet wurde

jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes

41517 Grevenbroich
Schumannstraße 6

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Neurath
Flur:	6
Flurstück:	256

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Grevenbroich
Grundbuch von:	Neurath
Blatt:	666
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Hof- und Gebäudefläche, Schumannstraße 6
Miteigentumsanteil:	1/2
Grundstücksgröße:	489 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 17.10.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Der Auftrag ist wie folgt spezifiziert:

- a) Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteinträgen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.
- b) Sofern bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) vorhanden ist, ist dies getrennt anzugeben und ebenfalls zu bewerten. Sollte eine solche Bewertung nicht durchgeführt werden können, ist das Gericht zu benachrichtigen. Die Erstellung des Gutachtens für den Grundbesitz ist davon unabhängig.
- c) Mieter bzw. Pächter und Wohnungsverwalter sollen festgestellt werden.
- d) Sollte der Zutritt zu dem Grundbesitz nicht gestattet werden, ist dies im Gutachten anzugeben. Die Bewertung soll dann im Rahmen der Möglichkeiten und nach dem äußeren Eindruck erfolgen.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Donnerstag, der 30. November 2023, ab 12¹⁵ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer: 1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbesichtigungstermins erfolgte von Seiten des Eigentümers nicht. Dem Unterzeichner wurde auch kein Zutritt zu dem Grundstück und somit zu dem aufstehenden Gebäude ermöglicht.

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit erfolgt die vorliegende Bewertung lediglich nach dem äußeren Eindruck und der äußerst eingeschränkten Aktenlage.

1.3 QUELLEN / BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2023)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Angabe über den Denkmalstatus aus der Denkmalliste (Internet)
- e) Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- f) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung

- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs im Jahr 1967
- h) Bauantrag zur Erweiterung des Wohnhauses aus dem Jahr 1986, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- i) Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung aus dem Jahr 1989, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- j) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung
- k) Teilungserklärung vom 20. Januar 1987 und Ergänzung vom 24. März 1987, bereitgestellt durch das zuständige Grundbuchamt
- l) Wohnflächenaufstellung, hilfsweise erstellt aus den vorliegenden Aufteilungsplänen
- m) Baubeschreibung und bautechnische Berechnungen zum ursprünglichen Baugesuch, aus der Hausakte der Bauverwaltung
- n) amtlicher Lageplan
- o) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- p) Angaben zum geltenden Planungsrecht, aus der Hausakte der Bauverwaltung (Bebauungsplan)
- q) Einblick in die Teilungserklärung
- r) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Ob das Wohnungseigentum zum Zeitpunkt der Ortsbegehung bewohnt war, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Mietverhältnisse wurden dem Unterzeichner ebenfalls nicht bekanntgegeben. Vermutlich wird das Wohnungseigentum von dem Eigentümer selbst genutzt.

1.5 OBJEKTVERWALTUNG

Ob eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmt wurde, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Vermutlich jedoch wird jedes Sondereigentum durch die jeweiligen Eigentümer selbst verwaltet.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich 61.1 Bauordnung.

1.7 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE GEMÄß §§ 127 ff BauGB

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Angabengemäß bestehen Rückstände bei den Grundbesitzabgaben seit Mai 2022 in Höhe von 1.237,23 € (Stand 27. Oktober 2023).

Siehe Schreiben der Stadt Grevenbroich, Fachbereich Steuern, Gebühren und Beiträge.

Es wird von keiner Wertbeeinflussung durch die rückständigen Grundbesitzabgaben ausgegangen, da diese den derzeitigen Eigentümern zuzuschreiben sind. Eine Haftung für einen möglichen Ersteher besteht nach Auffassung des Unterzeichners nicht.

1.8 ATLASTENAUSKUNFT

Für das zu bewertende Grundstück liegen keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde.

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG.NRW). Eine Mietbindung besteht nicht.

Siehe Schreiben des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen.

1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Grevenbroich eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

1.11 BELASTUNGEN GEMÄß ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Grevenbroich überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in Abt. II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 018/23). Einge-
tragen am 04.08.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Hof- und Gebäudefläche ist verbunden mit dem Sondereigentum an einem Teil eines Wohnhauses, das gemäß der vorliegenden Teilungserklärung vom 20. Januar 1987 in zwei Wohnungseigentume aufgeteilt wurde.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1967 als Einfamilienhaus mit innenliegender Garage, voll unterkellert, in der damaligen konventionellen Massivbauweise errichtet.

Im Jahr 1986 erfolgte eine Erweiterung des Wohnhauses um einen rückwärtigen Anbau, in dem ein Wohnzimmer und ein Windfang eingerichtet wurde.

Mit Bauantrag vom 14. Juni 1989 wurde eine rückwärtige Terrassenüberdachung beantragt.

Ob die Raumaufteilung gemäß der Teilungserklärung vom 20. Januar 1987 und deren Ergänzung vom 24. März 1987 tatsächlich so in der Örtlichkeit umgesetzt wurde, ist dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des Objekts nicht bekannt. Für die vorliegende Wertschätzung wird hilfsweise unterstellt, dass die Raumaufteilungen und Zuordnungen der Teilungserklärung entsprechen.

Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Garten- und Vorgartenflächen.

Dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 wurde das alleinige Nutzungsrecht an der von der Schumannstraße aus gesehen linken Vorgartenhälfte zugeordnet. Ferner wurde dem zu bewertenden Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem von der Mendelssohn Straße aus gesehen rechts gelegenen Gartenteil zugeordnet.

Raumprogramm des Wohnungseigentums Nr. 1, gemäß Teilungserklärung

Kellergeschoss: Vorraum, 2 Vorratsräume, Raum für Heizstoffe

Zudem gemeinschaftliche Zuordnung mit dem Wohnungseigentum Nr. 2:

Waschküche, Vorkeller, Heizungskeller, Flur

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Garage

Zu dem Grundriss des hier zu bewertenden Wohnungseigentums

In der Örtlichkeit war nach dem straßenseitigen Eindruck erkennbar, dass das Garagentor entfernt wurde und stattdessen ein Fenster mit einer Brüstungsmauer eingebaut wurde. Ob statt der Garage ein Wohnraum angeordnet wurde, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Da die letzte Baugenehmigung aus dem Jahr 1986 sowie der Grundriss der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheit eine Garage zeigt, wird die Bewertung auch auf das Vorhandensein einer Garage abgestellt.

Zudem weist das Wohnungseigentum gefangene Räume auf. Dies sind Räume, die nur über einen anderen Raum erreicht werden können. Insofern sind die Grundrisse, aus heutiger Sicht, nicht mehr zeitgemäß.

2.2 SICHTBARE BAUMÄNGEL / UNTERHALTUNGSZUSTAND

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel

oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Mängel sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend aufgeführte Mängel erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt.

Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Das Gebäude, dessen Bestandteil das zu bewertende Wohnungseigentum ist, weist nach dem äußeren, straßenseitigen Eindruck einen ungepflegten, äußerst vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Im Vorgarten stand am Tage der Ortsbegehung ein vermutlich nicht mehr angemeldetes Fahrzeug. Ferner lagen Möbelteile im Vorgarten herum. Die Hauseingangstüre an der Schumannstraße war vermutlich durch einen gewaltsamen Öffnungsversuch stark beschädigt.

Die rückwärtige Gebäudeseite (von der Mendelssohnstraße) konnte im Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden. Ebenso auch nur sehr eingeschränkt das Sondernutzungsrecht an dem rückwärtigen Gartenteil.

Mögliche Bauschäden oder Instandhaltungsdefizite insbesondere im Bereich des Sondereigentums sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt.

Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahren. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 56 Jahre alt. Der letzte genehmigte Anbau (Wohnraumerweiterung) liegt gemäß Datierung in der Hausakte der Bauverwaltung auch bereits rund 37 Jahr zurück.

Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Gebäude und somit auch in das Wohnungseigentum gewährt wurde, wird hier ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus, im Sinne eines Sicherheitsabschlags, unterstellt. Hierfür werden pauschal 500,00 € je m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für Instandhaltungsdefizite im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden gesamt rund 5.000 € in Ansatz gebracht. Diese fließen nach Miteigentumsanteilen ein (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.4).

Für die vorliegende Wertschätzung wird ferner die Wiederherstellung des Aufteilungszustandes gemäß der Teilungserklärung und der Baugenehmigung unterstellt und somit die Wiederherstellung der Garage (Einbau eines Garagentores).

Die Kosten für die Rückbauarbeiten werden geschätzt und fließen unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.4) ebenfalls in die Wertschätzung ein.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der zum Bewertungsstichtag gültigen EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) gegebenenfalls geschätzten Kosten für Baumängel und Bauschäden sowie für Reparatur- und Instandhaltungsdefizite werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Rhein-Kreis Neuss, Stadt Grevenbroich; Stadtteil Neurath Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 700 m zum Bahnhof Grevenbroich-Frimmersdorf ca. 3,1 km zum Bahnhof Grevenbroich ca. 7,5 km zum Autobahnanschluss A 46 (Grevenbroich) ca. 11,0 km zum Autobahnkreuz Holz (A 44/A 46) ca. 14,5 km
Wohn- Geschäftslage	außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Neurath ca. 500 m zum Zentrum von Grevenbroich ca. 7,5 km zum Zentrum von Neuss ca. 22,0 km zum Zentrum von Mönchengladbach ca. 31,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 36,0 km zum Zentrum von Köln ca. 35,0 km
Umgebung	Wohngebiet, geschlossene Bauweise
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. F1 „Heiligenhäuschen“ der Stadt Grevenbroich <u>Ausweisungen</u> WR - reines Wohngebiet, I – eingeschossige Bauweise g – geschlossene Bauweise GRZ 0,5 – Grundflächenzahl von 0,5 GFZ 0,5 – Geschossflächenzahl von 0,5
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	ebenes Gelände; regelmäßiger Zuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht; Atlas-tenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	vermutlich Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Wasserschutzzone	Das zu bewertende Objekt liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Zur Durchführungspflicht der Dichtigkeitsprüfung wird auf die Bestimmungen und Durchführungsfristen des Rhein-Kreis Neuss verwiesen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Zutritt in das Gebäude ermöglicht wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben im Wesentlichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	Ursprung ca. 1967
Umbau/Anbau	Anbau rückwärtig ca. 1986; Errichtung einer Terrassenüberdachung ca. 1989
Vollgeschosse	1
Unterkellerung	zu ca. 100 %
Dachausbau	./.
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum mit Garage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	zweischaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände / Trockenbauwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Flachdach, Stahlbeton
Dacheindeckung	vermutlich bituminös
Treppen	Die Konstruktionsart ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Fassaden	soweit erkennbar: Verblendstein
Besondere Einrichtungen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

4.2 AUSBAU - Wohnungseigentum -

Wand-/ Deckenflächen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Fenster	Kunststoff, isolierverglast
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installationen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Die Art der Beheizung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwasserbereitung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Vorgartenfläche verwildert und verkrautet; Hauszuwegung und ehemalige Garagenzuwegung mit Betonsteinplatten befestigt; Rückwärtige Grundstückseinfriedung durch Holzzaun; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit im Wesentlichen nicht in Augenschein genommen werden.

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 WOHNFLÄCHE GEMÄß AUFTEILUNGSPLÄNEN

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
	(alle Maße gemäß den Maßangaben aus den Aufteilungsplänen sowie aus den Plänen der Hausakte der Bauverwaltung)				
EG	Wohnzimmer			25,50 m ²	
	Esszimmer			16,39 m ²	
	Schlafzimmer			12,55 m ²	
	Küche			8,80 m ²	
	Bad			4,55 m ²	
	WC			2,15 m ²	
	Flur			3,78 m ²	
	Diele			<u>4,62 m²</u>	
					78,34 m²

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt, da derartige Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in der Regel nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Es werden zudem statistische Vergleichswerte angegeben für Wohnungseigentum sowie für KFZ-Stellplätze, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss weist für das zu bewertende Grundstück mit der angebotenen Nutzung direkt keinen Bodenrichtwert aus. Es wird wie nachstehend angegeben:

Wert je m²: **170,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: allgemeines Wohngebiet
 Anzahl Geschosse: 1 bis 2
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Grundstückgröße: 300 m²
 Grundstückstiefe: keine Angabe
 Grundstücksbreite: keine Angabe
 Erschließungskosten: beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Vom Richtwertgrundstück weicht das Bewertungsgrundstück, dessen Bestandteil das Wohnungseigentum ist, im Wesentlichen von folgender, wertbestimmenden Eigenschaft ab:

- Grundstücksgröße == > Ist = 489 m²

Anpassung für Grundstücksgröße

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße wird ein Anpassungskoeffizient angehalten. Dieser wird aus den veröffentlichten Koeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss abgeleitet. Bei einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 300 m² ergibt sich für die tatsächliche Größe des Bewertungsgrundstücks von 489 m² ein Anpassungsfaktor (interpoliert, gerundet) von 0,90.

Es ergibt sich der angepasste Bodenwert somit zu:

$0,90 \times 170,00 \text{ €} = 153,00 \text{ €} == > \text{somit rund } 155,00 \text{ €}$

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
256	489 m ²	1 / 1	Hof- und Gebäudefläche	155,00 €	75.795,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils:

$$\frac{1}{2} \times 75.795,00 \text{ €} = \mathbf{37.897,50 \text{ €}}$$

6.3 STATISTISCHE VERGLEICHSWERTE

Gemäß Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss, ohne die Stadt Neuss stellen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf in Grevenbroich im Erfassungszeitraum 2022 wie folgt dar:

Baujahr:	1960 - 1969		
	Mittelwert	Maximum	Minimum
durchschn. Kaufpreise in €/m ² :	1.960	2.550	1.130

Für Garagen im Wiederverkauf wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ein Vergleichspreis von 15.000 € angegeben.

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf den vorläufigen Ertragswert werden nachstehende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW.	1967	80	56	24	70,00%

Bauschäden, Instandhaltungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{1}{2}$	x	5.000,00 €			2.500,00 €
---------------	---	------------	--	--	------------

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{1}{2}$	x	0,00 €	0,00 €	x	30,00%	0,00 €
---------------	---	--------	--------	---	--------	--------

am Sondereigentum

Wohnfläche m ²	€/ m ²	gesamt geschätzt	anrechenbar in %			
78,34	x	500,00 €	39.170,00 €	x	30,00%	11.751,00 €

Besondere Aufwendungen:

Wiederherstellung der Aufteilung gemäß Teilungserklärung (Garagentoreinbau)

geschätzt rund:

3.000,00 €

Objektspezifische Merkmale gesamt

17.251,00 €

7 AUSWERTUNG

	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert	138.493,11 €	-17.251,00 €	121.242,11 €

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Der Ertragswert kann nur richtungsweisenden Charakter haben.

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

121.000,00 €

(in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund Nichtbelegungsmöglichkeit des Wohnungseigentums um ein Risikoobjekt handelt.

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 26. Februar 2024

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben
§§ 39 - 44 Entschädigung
§§ 85 - 103 Enteignung
§§ 152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
§§ 192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018
Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

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

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

9 OBJEKTFOTOS



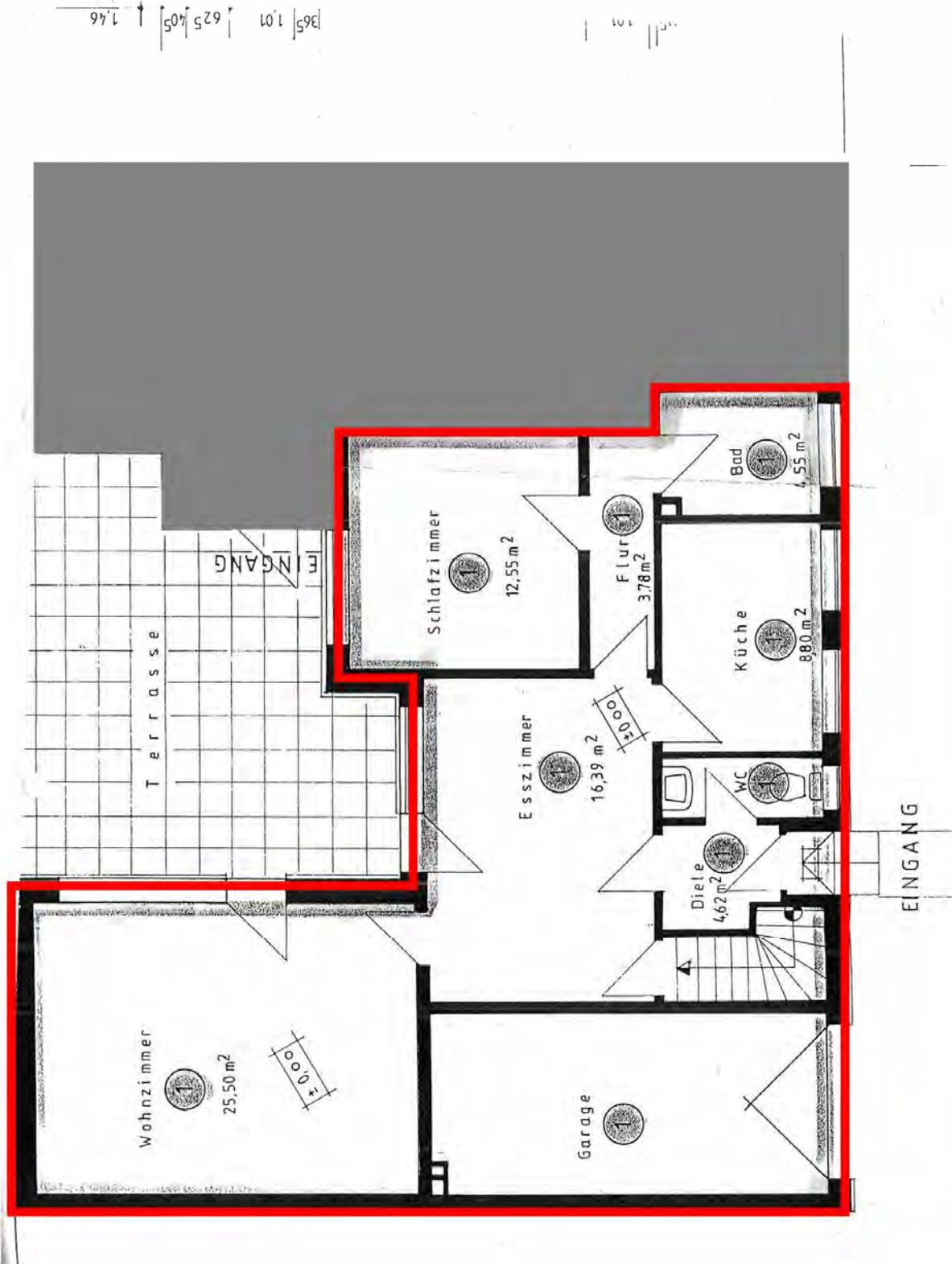
Gebäudeansicht von der Schumannstraße aus gesehen



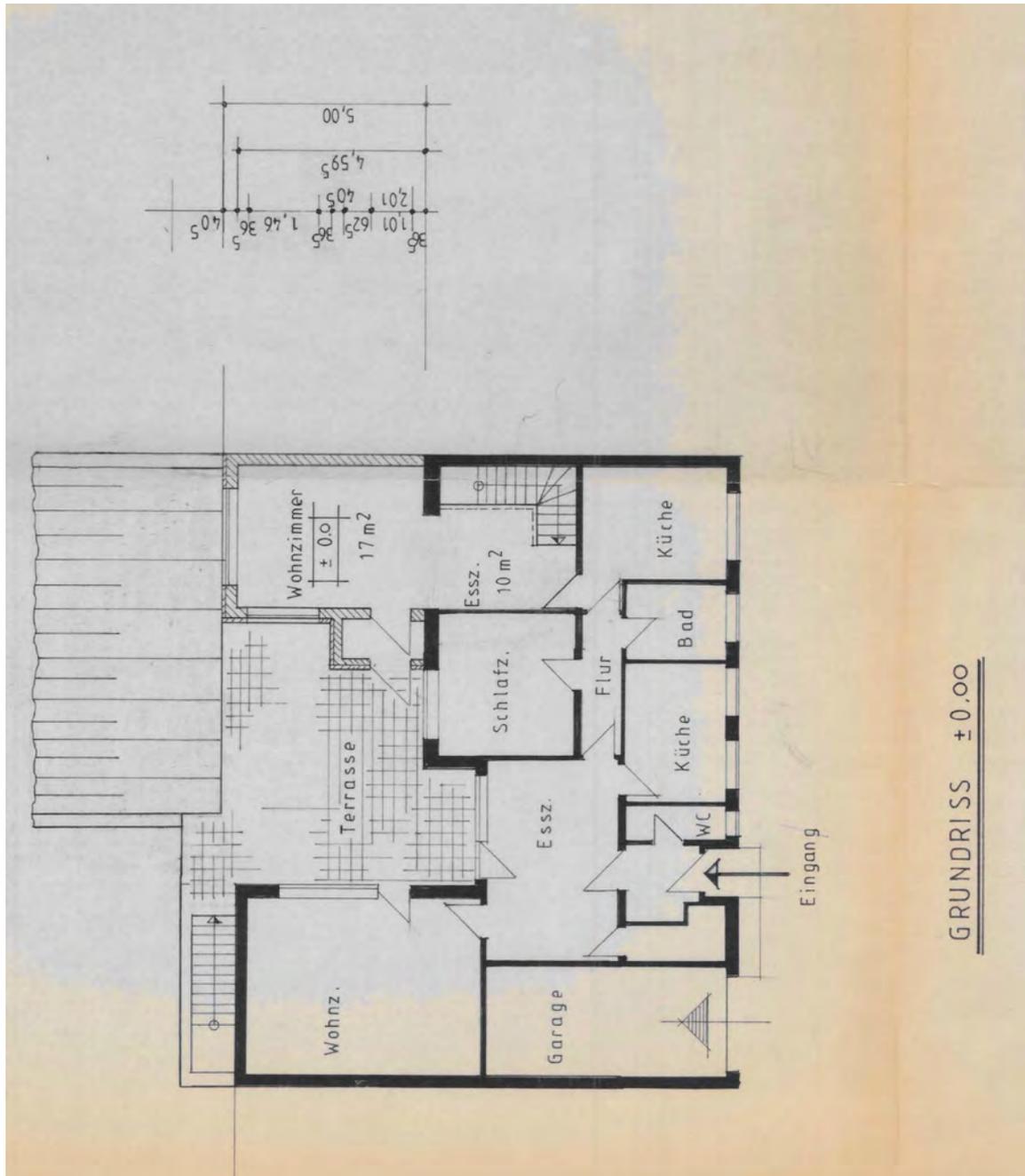
Gartenansicht von der Mendelssohnstraße aus gesehen

OBJEKTFOTOS



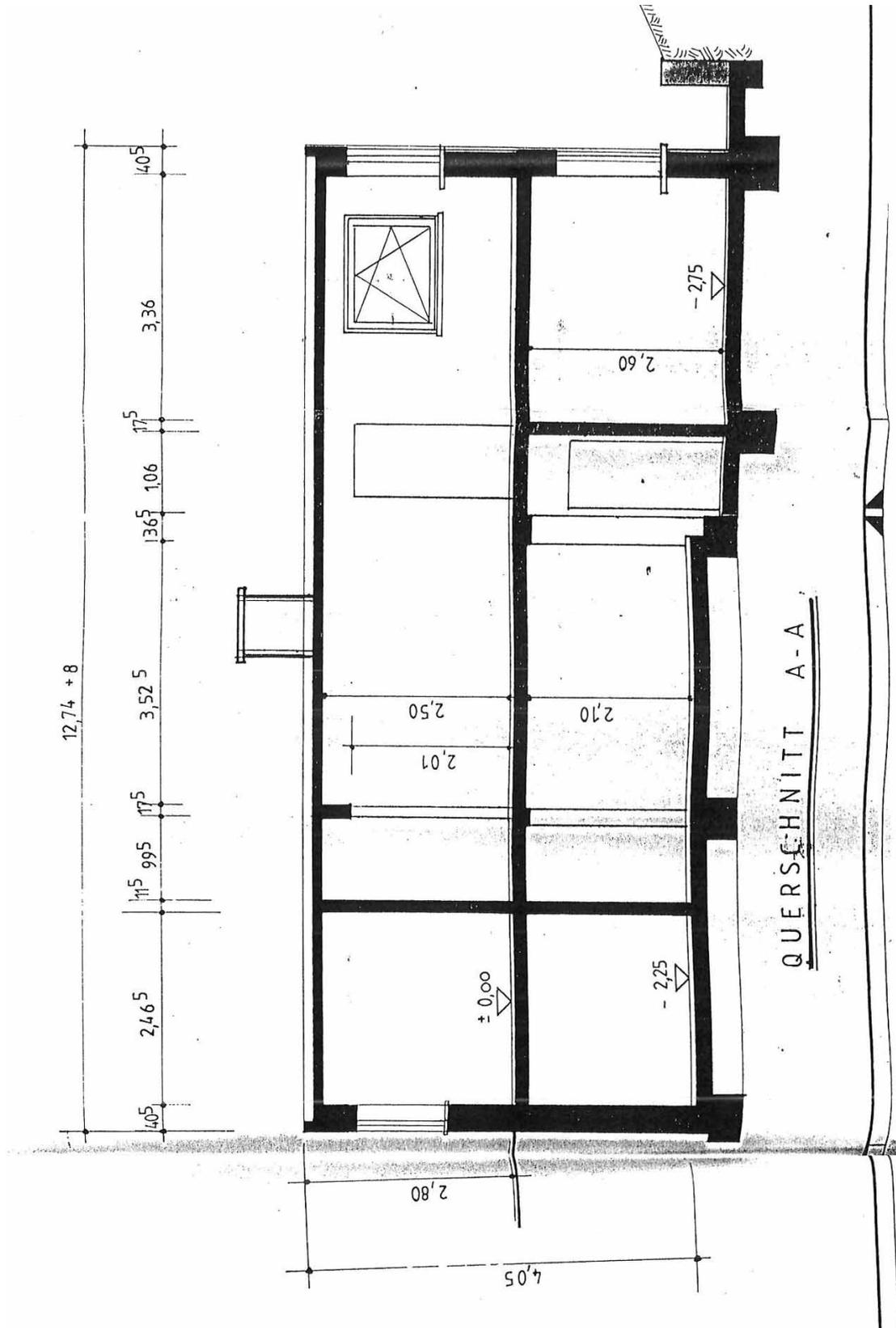


Grundriss Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung



GRUNDRISS ± 0.00

Grundriss Erdgeschoss gemäß Bauakte



Gebäudeschnitt gemäß Teilungserklärung