

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 12.08.2025

Objekt-Nr. k28/25



Wohn- und Geschäftshaus

32825 Blomberg
Langer Steinweg 30

Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg
21 K 3/25

Unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg ein-
sehen werden.

Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amts-
gericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben
oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	8
3.1 Grundstücksbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Energetik	11
3.4 Carport	12
3.5 Außenanlagen	12
4. OBJEKTBEURTEILUNG	13
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	14
5. BODENWERT	16
6. VERKEHRSWERT NACH ZVG	18
7. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	19
11. ANLAGEN	20

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- | | | |
|--------------------------------|--|--|
| - S t i c h t a g ¹ | 12.08.2025 | |
| - Objekttyp | Wohn- und Geschäftshaus | |
| - Zweck | Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren | |
| - Auftraggeber | Amtsgericht Blomberg
Kolberger Str. 1
32825 Blomberg | |
| - Aktenzeichen | 21 K 3/25 | |
| - Grundlagen | Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bauordnung NRW (BauO NRW)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
II. Berechnungsverordnung (II. BV)
Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.
Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex | |
| - Unterlagen | Grundbuchblatt
Katasterlageplan M 1:1000
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
Auskunft Anschlussbeitrag Straße
Auskunft Erschließungskosten Kanal
Auskunft Wohnungsbindung
Grundstücksmarktbericht 2025
Bodenrichtwertauskunft 2025
Digitaler Auszug aus der Bauakte
Grundstückssachdaten
Marktentwicklung | vom 11.06.2025
vom 17.06.2025
vom 17.06.2025
vom 17.06.2025
vom 18.06.2025
vom 17.06.2025
vom 17.06.2025 |
| - Besichtigung | 12.08.2025 | |
| - Besichtigungsumfang | Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohn- und Geschäfts-
haus auf allen Etagen sowie der Carport. Das Kellergeschoss wurde
aufgrund eingeschränkter Zugänglichkeit nicht vollständig in Au-
genschein genommen | |
| - Beteiligte | Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen)
der Sachverständige | |
| - Gutachtenumfang | 20 Seiten, 9 Anlagen, 46 Fotos | |

¹ Zustand / Wertverhältnisse

- | | |
|--------------------------|--|
| - Ausfertigungen | 3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ² |
| - Bewertungsumfang | Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
Lagemerkmale und Entwicklungszustand
Abgabenrechtlicher Zustand
Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
Nutzung und Erträge
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
Allgemeine Immobilienmarktlage |
| - Baulasten ³ | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt |
| - Grundbuch | Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen |

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Die Feststellung substanzieller Schädigungen erfolgt nach bloßen Augenschein. Weitergehende Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen sind nicht Bestandteil des Gutachtens.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung. Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

² unsigned

³ öffentlich rechtlich

- Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Bauliche Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Bei zeitlich zurückliegendem Bewertungsstichtag dürfen nach Rechtsprechung des BGH zur sogenannten *Ex-post-Bewertung* nur die Kenntnisse einfließen, die einem objektiven Marktteilnehmer bei angemessener Sorgfalt am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung standen (BGH-Urteil vom 17.01.1973-IV ZR 142/70, vom 10.10.1979 -ZR79/78, vom 09.06.1983 -IX ZR 41/82, vom 01.10.1986 -IV b ZR 69/85)
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Die angegebenen Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlichem Aufmaß, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Soweit Ansätze nach Planangaben übernommen wurden, erfolgte eine örtlich stichprobenhafte Überprüfung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte wurden unkenntlich gemacht.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32825 Blomberg, Langer Steinweg 30
- Eigentümer
- Nutzung Gewerbe, Wohnen
- Kataster

Gemarkung Blomberg			
Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
18	84	391 m ²	Gebäude-/Freifläche
18	85	113 m ²	Gebäude-/Freifläche
		504 m ²	
- Amtsgericht Blomberg
- Grundbuch Blomberg, Blatt 394
 - Rechte keine Eintragung
 - Lasten lfd.-Nr. 1-7: gelöscht
 - lfd.-Nr. 8: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten
 - keine Eintragungen
 - Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten

Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Sonstiges⁴ nicht bekannt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort

Die Stadt Blomberg, auch Nelkenstadt genannt, ist ein Kleinod im lippischen Südosten. Die Kernstadt wurde in der Kommunalreform von 1970 mit weiteren 18 bis dahin selbständigen Gemeinden zusammengeschlossen. Blomberg hat rund 15.000 Einwohner bei einer Fläche von 99 km². Besonderes Merkmal ist eine gut erhaltene historische Altstadt. Die erste Besiedlung des Stadtgebiets fand zwischen dem 6. und 8. Jahrhundert im Zuge der altsächsischen Zuwanderung statt. Zwischen 1231 und 1255 erfolgte die Stadt-

⁴ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

- Mikrolage gründung durch den lippischen Grafen Bernhard III.
im dicht bebauten Innenstadtbereich
- Demografie
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Ostseite der Straße
- Straße geschwindigkeitsreduzierte Innenstadtstraße
- Straßenzustand Beton- und Kopfsteinpflaster, beidseitig Gehwege
- Umgebung dichte Innenstadtbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine
- Besonderheiten Die Grundstückszufahrt erfolgt rückseitig über einen von der „Kuhstraße“ abgehenden Stichweg.

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: abschüssiges Quergefälle, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Südwest-Nordost, Höhenlage: auf Straßenniveau
Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Straßenfront: ca. 12 m, Tiefe: ca. 30 m
- Umgebungslärm⁵ nicht vermessen
- Überflutung⁶ keine Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten Die Bewertungsfläche wird durch zwei Flurstücke gebildet.

Erschließung

- Versorgung Wasser, Gas, Strom über Erdkabel
- Entsorgung öffentlicher Kanal
- Kommunikation Telefon/Internet

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße/Kanal abgegolten

Baurecht

- Planungsrecht Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Entfernungen

- Städte Detmold 17 km, Bielefeld 47 km, Paderborn 40 km
- Innenstadt wenige 100 m zum Marktplatz
- Bundesstraße B 1: ortsdurchquerend
- Autobahn A 33: 38 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. 6 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 55 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger Supermärkte am Ort
- Arzt alle Fachrichtungen am Ort
- Krankenhaus Klinikum Lippe
- Apotheke am Ort
- Schule alle Schularten am Ort
- Kindergarten am Ort

⁵ Umgebungslärm

⁶ Starkregenkarte NRW

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Rückseitig angesetzt befindet sich ein zweigeschossiger Massivanbau⁷ sowie eine Carportanlage. Für die Errichtung des Carports liegt in der Bauakte eine baurechtliche Genehmigung nicht vor.

3.2 Baubeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus

Allgemeines

- | | |
|-----------------------------|--|
| - Beschreibung | teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude, ehem. Nutzung als Konditorei mit Backstube sowie Wohnen
Der Eingang der erdgeschossigen Gewerbefläche liegt straßenseitig. Ein separater Eingang zu den Wohnungen befindet sich im hinteren Bereich und ist über die „Kuhstraße“ erreichbar ⁸ . Die gewerbliche Fläche im Erdgeschoss ist hausintern mit Wohnung I verbunden. Neben dem abgeschlossenen Bereich der Wohnung I liegen extern noch zwei weitere Wohnräume sowie ein Abstellraum. Die ebenfalls auf Obergeschossniveau befindliche Werkstatt ist über die ehem. Backstube zugänglich. Der Zugang des über der ehem. Backstube liegenden OG-Raumes erfolgt mittels einer Deckenöffnung mit Anstellleiter. Eine Beschickung ist über eine Außentür mit montierter Elektrowinde möglich. |
| - Geschosse | Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss |
| - Ursprungsbaujahr | unbekannt |
| - Baugeschehen ⁹ | 1952 Anbau eines Backhauses
1958 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses
1973 Erneuerung der Straßenansicht |

Raumnutzung

- | <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|--------------------|---|
| - Kellergeschoss | Abstell- und Lagerräume, Heizung, WC-Anlage
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,20 m |
| - Erdgeschoss | Gewerbefläche mit Nebenräumen, ehem. Backstube, WC
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,15 m - 2,95 m,
Nutzfläche ca. 205 m ² |
| - Obergeschoss | Wohnung I: 2 Zimmer, Küche, Bad, Wohnfläche ca. 121 m ²
extern: 2 Zimmer, Abstellraum, Wohnfläche 24 m ²
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,10 m - 2,20 m
separat: Werkstatt |
| - Dachgeschoss | Wohnung II: 3 Zimmer, Küche, Duschbad, Wohnfläche ca. 79 m ²
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 1,85 m - 2,05 m (Deckenspiegel)
Wohnung III: 2 Zimmer, Küche, Bad, Wohnfläche ca. 50 m ²
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,20 m (Deckenspiegel) |
| - Spitzboden | sehr einfacher wohnlicher Teilausbau mit WC |

⁷ ehem. Backhaus

⁸ örtlich ausgewiesen mit Haus-Nr. 29a

⁹ lt. Bauakte

Rohbau

- Konstruktion Mischbauweise (massiv / Fachwerk)
- Keller Wände Mauerwerk, tlw. Naturbruchstein
 Decke massiv
- Geschosse Wände Fachwerk, massiv, Leichtbau
 Decke massiv, Holzbalken
- Dach Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 54°
- Dacheindeckung Hohlziegeldeckung, vermörtelt
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten Errichtung in mehreren Bauabschnitten
bauliche Verbindung Haupthaus / Backstube nur im Erdgeschoss

Fassade

Holzfachwerk¹⁰, Putz mit Anstrich, unverputztes Ziegelmauerwerk
Natursteinsockel

Gebäudetechnik

- Heizung Warmwasser-Zentralheizung
- Energie Erdgas
- Wärmeübertragung Stahlplatten-/Rippenheizkörper
- Lüftung über Fenster
- Sanitäranlage nicht zeitgemäße Ausstattung
- Warmwasser zentral, separater Warmwasserspeicher
- Elektroanlage nicht zeitgemäße Ausstattung

Ausbau allgemein

- Qualität nicht zeitgemäß
- Fußböden Natur- und Werkstein, Teppich
- Hauseingang Wohnen Holz, Glasausschnitt
- Kellertür Kunststoff, Glasausschnitt
- Treppen Geschosse massiv mit Naturstein, Holz mit Teppich
 Keller massiv mit Werkstein
 Spitzboden Holz mit PVC

Ausbau Gewerbefläche

- Qualität verbraucht
- Wandoberflächen Putz, Tapete, Anstrich, Dekorpaneele
- Wandfliesen WC, ehem. Backstube
- Deckenoberfläche Tapete, Anstrich, Dekorpaneele
- Fußböden Keramik, Werkstein
- Schaufensteranlage Aluminium, Zweifachverglasung
- Fenster Holz, Ein- und Zweifachverglasung
- Türen Eingang Aluminiumrahmen, Glasfüllung
 innen Stiltüren, weiß, Holzrahmen
- Beleuchtung Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten
Einbaustrahler
- Einbauten ehem. Backstube: zweiseitiger Randsockel, Höhe ca. 0,64 m
- Sonstiges Differenzstufen, Schrägrampe

Ausbau Wohnfläche

- Qualität verbraucht
- Wandoberflächen Tapete, Anstrich

¹⁰ Zierfachwerk und statisch tragend

- Wandfliesen	Bäder
- Deckenoberfläche	Putz, Tapete, Anstrich, tlw. sichtbare Balkenlage
- Fußböden	Laminat, Teppich, Keramik, PVC, Verlegeplatte
- Fenster	Holz, tlw. vorgesetzter Innenflügel, Ein- und Zweifachverglasung, tlw. vergittert
- Sonnenschutz	baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden
- Dachlichtflächen	Gaube, Dachflächenfenster
- Innentüren	Stiltüren, Holz, glatt, furniert (Mahagoni), Holzrahmen
- Beleuchtung	Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten
- Einbauten	Wohnung I: Schornsteinanschluss für Einzelofen, Einbauschränk
Modernisierungen	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Zubehör	Wasserenthärtungsgerät
Denkmalschutz	liegt nicht vor
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Bauliche Defizite	
- Keller	
Schäden	umfangreiche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Boden, Decke und Wand mit Farb- und Putzablösungen umfangreicher Schimmelbefall
Mängel	verwinkelter Grundriss
- Erdgeschoss	
Schäden	mehrfache Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand und Decke mit Farb- und Putzablösungen tlw. großflächiger Schwarzsimmelbefall fächerartiges Pilzmyzel an Flurdecke Boden- und Deckenrisse fehlende bzw. durchhängende Deckenverkleidungen
Mängel	Niveauversprünge niedrige Raumhöhe im vorderen Gewerbebereich eingeschränkter Zugang zur ehem. Backstube
- Obergeschoss	
Schäden	tlw. Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand und Boden mit Ausblühungen Schwarzsimmelbefall
Mängel	Bad im Rohbauzustand mit sehr eingeschränkter natürlicher Belichtung hoher Anteil an Flurfläche
- Dachgeschoss	
Schäden	tlw. deutliche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Fußboden, Wand und Decke mit Farb- und Putzablösungen Wohnung II: Giebelfenster nicht dichtschießend, Laminat mit Fehlstellen Wohnung III: Schwarzsimmelbefall Küche
Mängel	demonitierte Heizkörper Stolperkanten in Türdurchgängen Verschmutzung durch Wildtierkot

	Wohnung II: tlw. unzulässige Raumhöhen ¹¹ , Funktionseinschränkung durch statischen Überzug
- allgemein Schäden	nicht dicht liegende Pfannendeckung mit Fehlstellen morsche und fehlende Ortganghölzer einfach verglaste Fenster abgängig Fassade: Risse, Spuren von Feuchtigkeit mit substantziellen Schädigungen, Anstrich Fenster und Zierfachwerk verwittert Feuchteschaden mit Grünbewuchs an Schornsteinkopf
Mängel	nicht rechtwinklige Raumzuschnitte Geschossebenen nicht in Waage rückwärtiger Kletterpflanzenbewuchs an Giebel und Dach

3.3 Energetik

Beschreibung

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes sowie der baulichen Maßnahmen lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurde nicht festgestellt.

Energetische Merkmale

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken und transparenten Gebäudehülle
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung
- Heizung mit Brennwerttechnik
- Heizkörper tlw. in Wandnischen
- zentrale und dezentrale Warmwasserbereitung

Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben ist die Gebäudeenergetik als insgesamt deutlich unzureichend zu betrachten.

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach gelten für alle Mehrfamilienhäuser bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst das Gebäude bewohnt. Bei Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen nachstehende Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden:

- a. Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- b. Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- c. Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnt.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen liegen bei dem Bewertungsobjekt bezüglich Punkt b und c Nachforderungen vor.

¹¹ nach BauO NRW 2018

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Solarkataster

Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer hohen Einstrahlungsqualität¹² gekennzeichnet.

3.4 Carport

Flachdach auf gemauerten Grenzstützwänden, Bitumendichtung auf Holzschalung, WPC-Plattenbelag, Edelstahl- und Metallgeländer, Betonkleinpflaster, Elektroinstallation
Abmessungen ca. 4,85 m x 6,35 m, lichte Höhe ca. 2,05 m
Schäden: Feuchtespuren mit Farb- und Putzablösungen, Grünbelag, Korrosion an Deckenstahlträger, oberseitiger Plattenbelag abgängig

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- | | |
|-----------------|--|
| - Entwässerung | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| - Strom | Erdkabelanschluss |
| - Gas | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |
| - Kommunikation | Telefon, Internet |

Sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|--|
| - Außenbauwerke | Eingangstreppenanlage Wohnungen |
| - befestigte Flächen | Betonkleinpflaster, Betonplatten, Ortbeton |
| - Parkplatz | auf Hoffläche |
| - Einfriedungen | Schmiedeeisenzaun mit zweiflügeligem Schwenktor, Stützwände |
| - Grünanlagen | Grundstücksfläche nahezu vollständig überbaut bzw. befestigt |

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Danach sind nach derzeitiger Handhabung Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SüwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen der zuständigen Stellen zu verweisen.

Zustand

tlw. vernachlässigt bzw. verwildert

¹² Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Das Wohn- und Geschäftshaus lässt eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung nach heutigen Ansprüchen nicht mehr zu. Wie in der Baubeschreibung dargestellt, ist die Wohn- und Nutzfläche geprägt von umfangreicher Feuchtigkeit an Boden, Wand und Decke mit hygienisch bedenklichem Schimmel- und Pilzbefall. Weiterhin ist das Gebäude in der Substanz als sehr beansprucht sowie aufgrund einer unorganischen Grundrissgestaltung als wirtschaftlich überaltert zu betrachten. Darüber hinaus liegen funktionsbeeinträchtigende Einbauten längst aufgegebenen Nutzungen vor. Zur Herstellung einer Nutz- und Wohnqualität, die den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Gebäudehygiene und Energetik entspricht, sind umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten erforderlich. Die dafür anzusetzenden Kosten würden die eines Neubaus schätzungsweise deutlich übersteigen. In Hinblick auf den Kosten-/Nutzenfaktor ist davon auszugehen, dass die anfallenden Aufwendungen wirtschaftlich betrachtet nur schwer zu vertreten sind. Gleichwohl wird eine Grundstücksfreimachung als nicht zwingend erforderlich angesehen, da die vorhandene Bebauung eine gute bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche, insbesondere hinsichtlich der Grenzabstände darstellt. Die Wertableitung stellt insofern auf die Ermittlung des Bodenwertes ohne Ansatz etwaiger Abbruchkosten ab. Dem Carport wird lediglich ein untergeordneter Wert beigemessen und steht der allgemeinen Werteinschätzung nicht entgegen.

W E R T E R M I T T L U N G



- Ableitung des Marktwertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirt-

schaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Wertermittlung

Im Rahmen der Wertermittlung wird dem Wohn- und Geschäftshaus ein signifikanter Wertanteil an dem Grundstück nicht zugeordnet. Der Wert des Grundstücks leitet sich insofern allein aus dem Wertanteil des Grund und Bodens ab.

5. BODENWERT

Methodik der Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gem. §§ 13 bis 17 ImmoWertV. Danach ist zunächst das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung liegt im Aufgabenbereich des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge bekannt sein müssten. Dieses ist aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus, die in aller Regel nicht im ausreichenden Umfang vorliegt. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann insofern lediglich in Ausnahmefällen seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

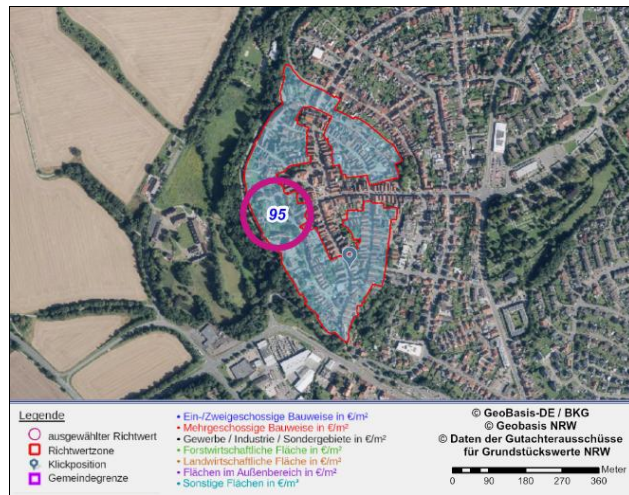
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Satzung. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Blomberg
Postleitzahl	32825
Gemarkungsname	Blomberg
Ortsteil	Blomberg
Bodenrichtwertnummer	4040011
Bodenrichtwert	95 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Fläche	250 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	110 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	111

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 95 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95. Signifikant wertrelevante positive oder negative Umstände hinsichtlich der Lagequalität sind nicht festzustellen. Der Bewertungsfläche wird insofern eine durchschnittliche Lagequalität zugeordnet.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 250 m² zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 504 m². Die zu beurteilende Fläche ist somit signifikant kleiner.

Objektangepasster Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	111	66,0	111	66,0
Baugrundstücksfläche [m²]	250	107,7	504	103,8
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	stark unregelmäßig	95,7
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,922
individueller Wohnungsbau [€/m²]				87,63

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit rd. 88 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
gemischte Baufläche	504 m²	88,00 €	44.352 €

Bodenwert

44.352 €

6. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wertableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Ein marktgerechter Verkehrswert für Grundstücke mit einer Wohn- und Geschäftsbebauung kann vorrangig auf Grundlage des Ertrags- oder Vergleichswertes abgeleitet werden. Für Kaufinteressenten ist in erster Linie die wirtschaftliche Nutzbarkeit von Bedeutung. Wenn eine Vermietbarkeit im Ganzen oder auch unterteilt angenommen werden kann, wird der Ertragswert, auch bei eigengenutzten Objekten, unter Verwendung von marktüblich erzielbaren Mieten ermittelt und der Verkehrswertfeststellung zugrunde gelegt.

Aufgrund fehlender Ertragsfähigkeit des Gesamtgebäudes leitet sich der Verkehrswert alleinig aus dem Bodenwert ab.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**32825 Blomberg, Langer Steinweg 30
Gemarkung Blomberg, Flur 18, Flurstücke 85, 84**

wird ermittelt mit 44.000 €.

7. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

Detmold, den 29.08.2025

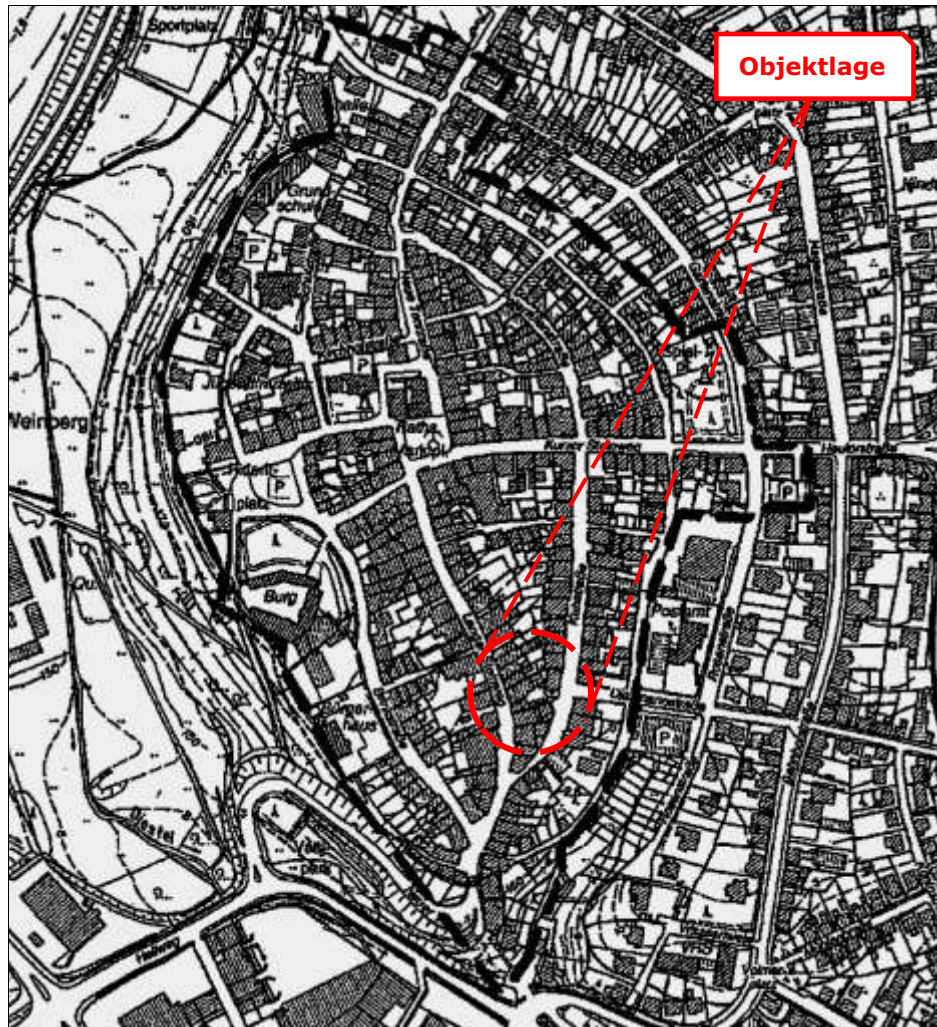
11. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Satzungsplan, Lageplan
Anlage 7	Bauzeichnungen
Anlage 8	Nutz- und Wohnflächenberechnungen
Anlage 9	Fotodokumentation ¹³

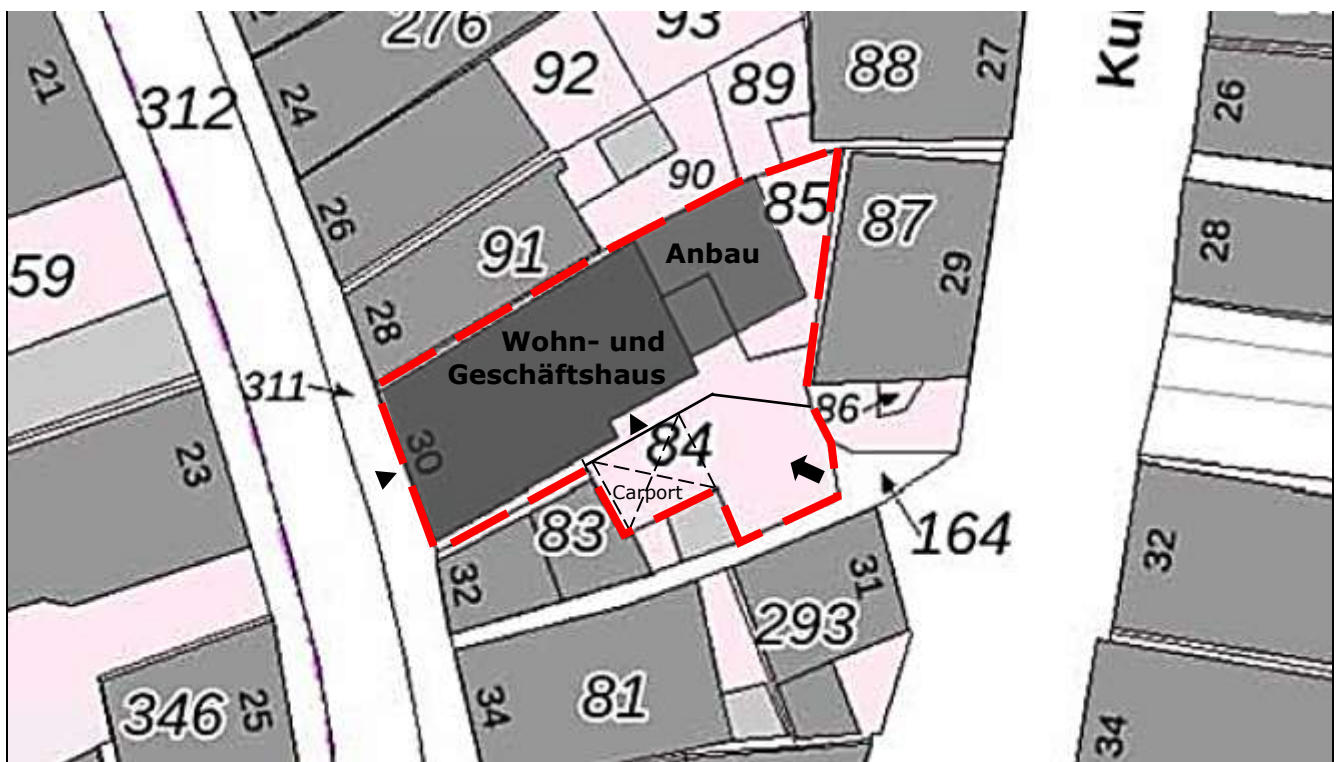
Schadenslegende

- 23 - 33 umfangreiche Feuchtespuren auf allen Geschossen an Boden, Wand und Dachschrägen mit Schwarzsimmelbefall
- 34 + 35 Feuchtespuren, substantielle Schädigungen, Putzrisse
- 36 + 37 deutliche Feuchtespuren im Carport an Wand mit Farb- und Putzablösungen und Grünbelag
- 38 - 40 verwitterter Anstrich Fenster und Zierfachwerk, Putzfehlstellen, Fehlstelle Ortgang
- 41 nicht dichtliegende Pfannendeckung mit Fehlstellen
- 42 oberseitiger Plattenbelag Carport abgängig
- 43 + 44 umfangreiche Feuchtespuren im KG und OG an Wand und Boden mit Schimmelbefall und Ausblühungen
- 45 fächerartiges Pilzmyzel an Flurdecke EG
- 46 Funktionseinschränkung durch statischen Überzug in Wohnung II

¹³ Die bildliche Darstellung der Innenräume erfolgt mit ausdrücklicher Genehmigung des Eigentümers.

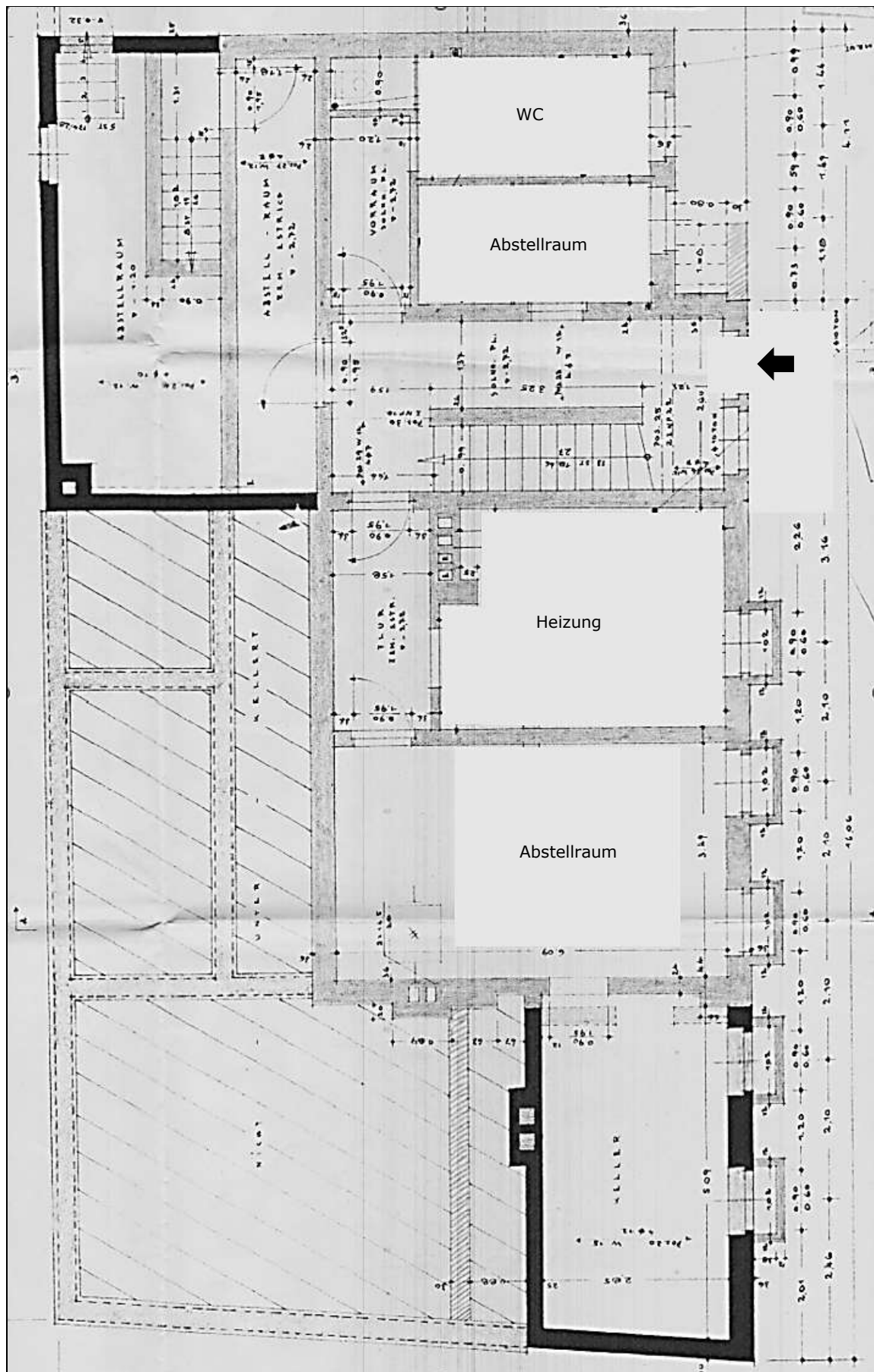


- Satzungsplan Kernstadt Blomberg -



- ergänzter Auszug aus der Flurkarte -

tlw. skizzenhaft angepasster Auszug aus der Bauakte
Darstellung entspricht nicht vollständig der Örtlichkeit

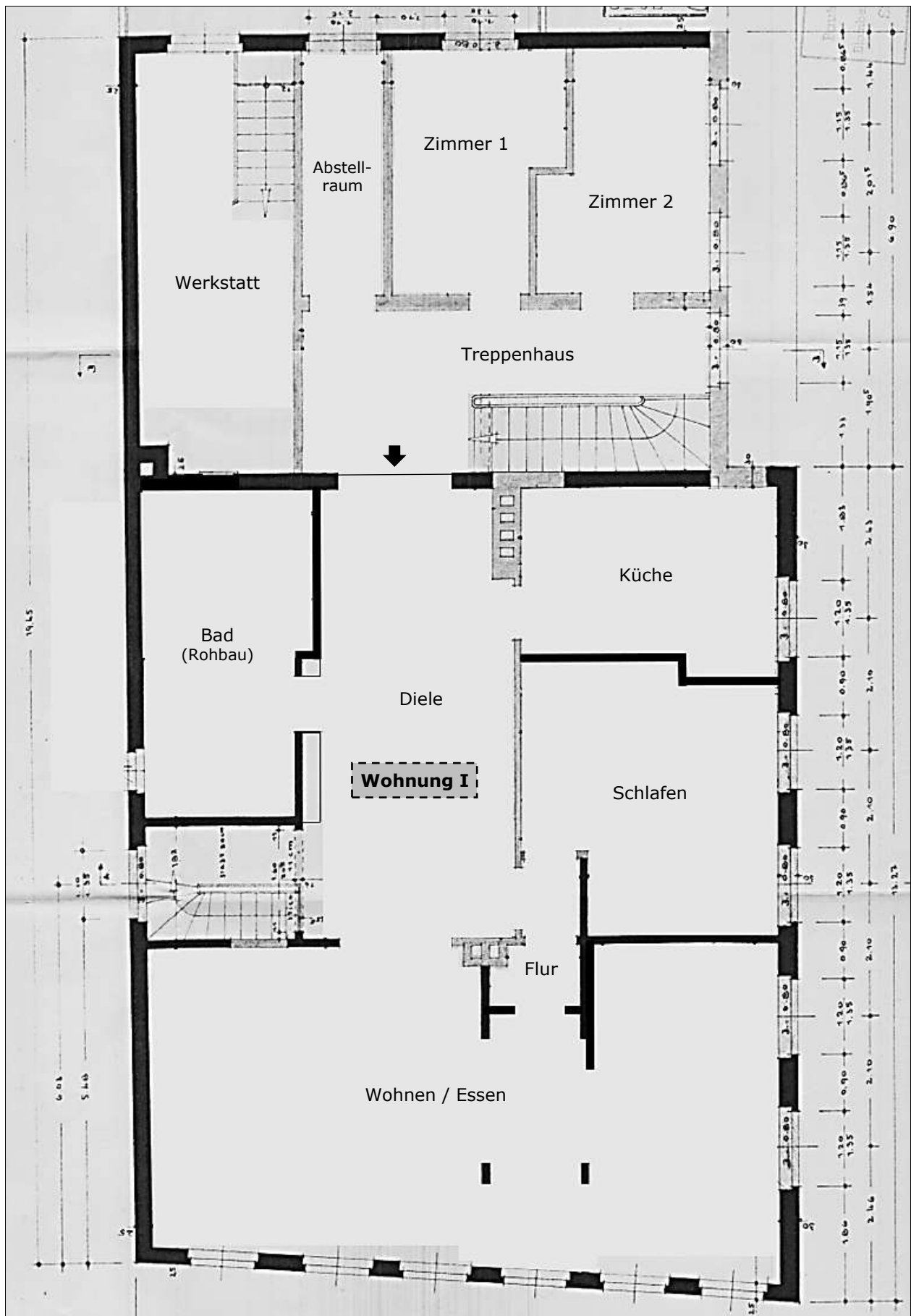


Architectural floor plan of a building. The plan includes the following labeled areas:

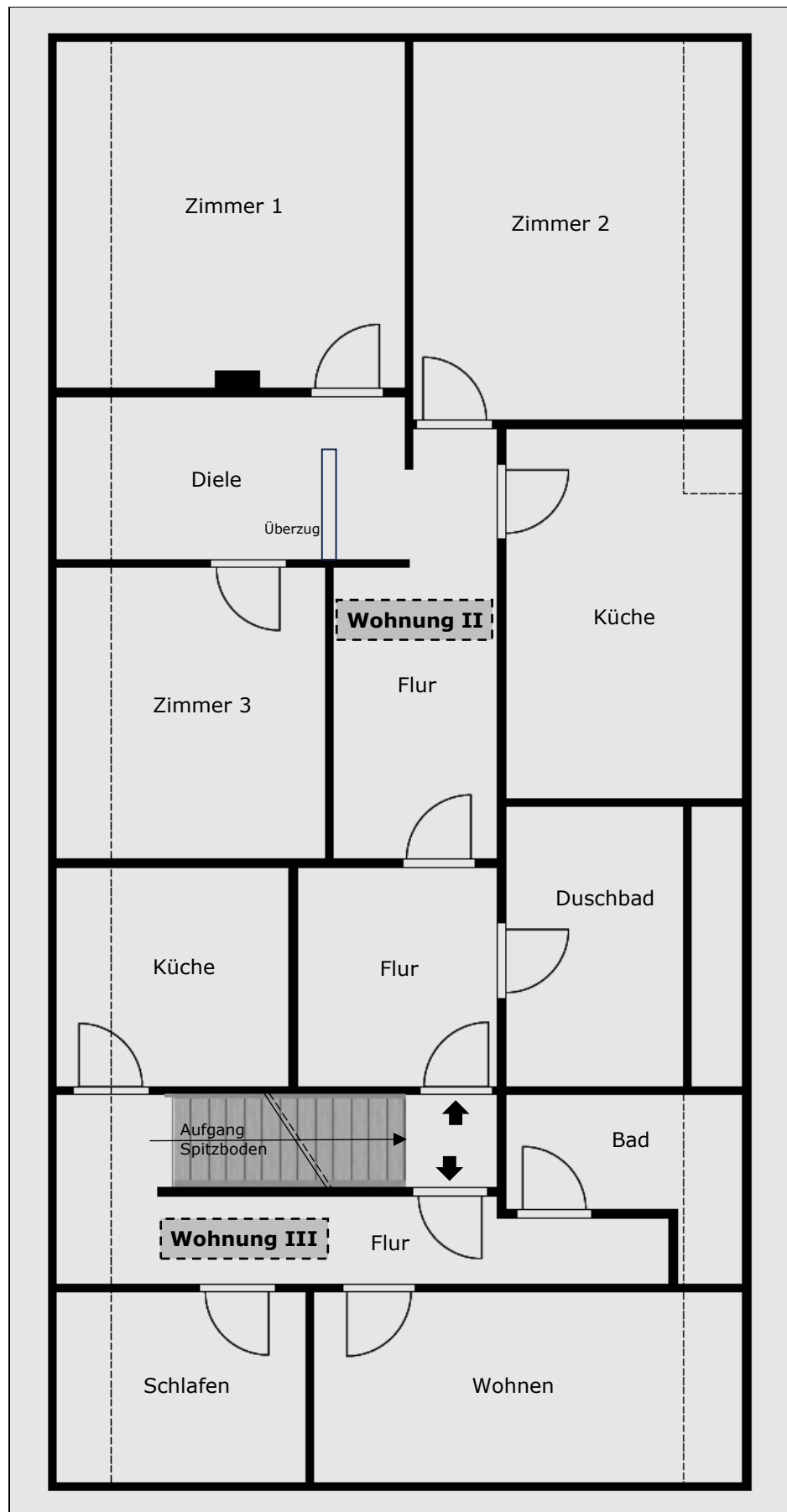
- ehem. Backstube** (former kitchen) at the top.
- Raum 5** (Room 5) at the top right.
- WC** (Toilet) in the center.
- Raum 4** (Room 4) to the right of the WC.
- Treppenhaus** (Staircase) in the center, with a staircase diagram.
- Flur** (Hallway) to the left of the staircase.
- Werkstatt** (Workshop) on the left side.
- Raum 3** (Room 3) at the bottom left.
- Fläche 2** (Area 2) in the bottom center.
- Fläche 1** (Area 1) at the bottom.

The plan features numerous dimensions in meters (m) and centimeters (cm), indicating room sizes and overall building dimensions. A large black arrow points towards the staircase area. The drawing is a technical architectural sketch with precise lines and measurements.

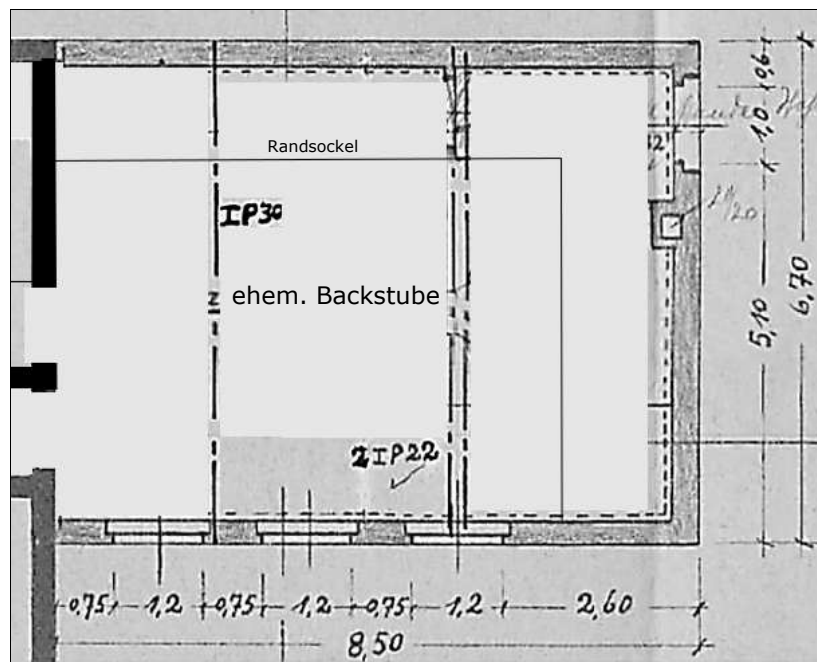
tlw. skizzenhaft angepasster Auszug aus der Bauakte



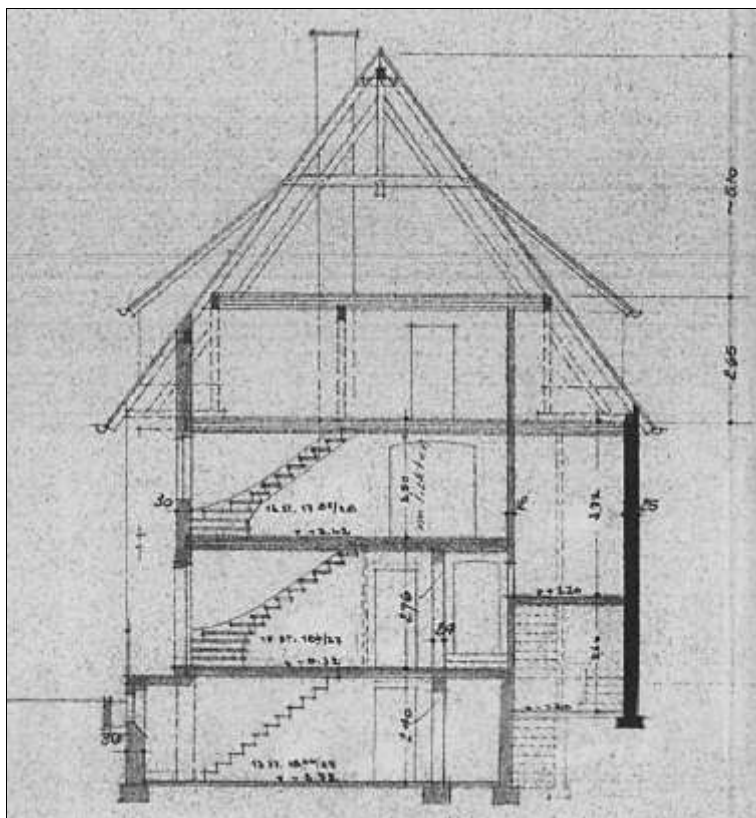
Systemskizze nach örtlichem Aufmaß



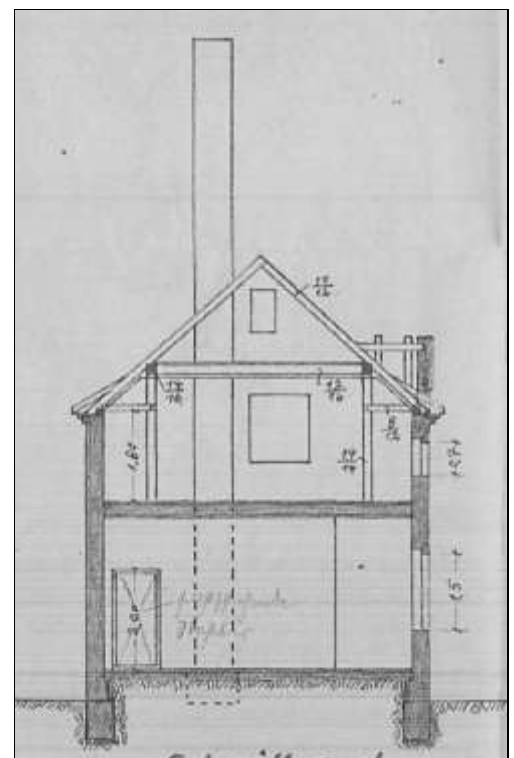
tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Erdgeschoss -



- Wohn- und Geschäftshaus -



- Anbau -

Nutzfläche

Erdgeschoss

Fläche 1	$4,15 * 4,17 + 5,93 * 5,74$	=	51,34 m ²
Fläche 2	$5,91 * 6,35 + 3,87 * 1,43$	=	43,06 m ²
Raum 3	$2,29 * 3,55$	=	8,13 m ²
Raum 4	$2,86 * 1,68$	=	4,80 m ²
WC	$1,52 * 1,56$	=	2,37 m ²
Raum 5	$4,89 * (2,28 + 1,90) * 0,5$	=	10,22 m ²
ehem. Backstube	$8,23 * 6,03$	=	49,63 m ²
Werkstatt	$2,61 * 6,67$	=	17,41 m ²
Flur	$1,25 * 14,73$	=	18,41 m ²
			205,37 m²

Wohnfläche

Wohnung I, OG

Wohnen / Essen	$5,50 * (4,28 + 5,08) * 0,5 + 1,88 * 4,10 +$ $2,92 * (5,83 + 6,21) * 0,5$	=	51,03 m ²
Diele	$3,13 * 7,62 + 0,45 * 1,91 - 0,40 * 1,31$	=	24,19 m ²
Bad	$2,43 * 6,06$	=	14,73 m ²
Küche	$4,06 * 2,64 + 1,49 * 0,31$	=	11,18 m ²
Schlafen	$4,13 * 4,47 - (1,49 * 0,31 + 1,08 * 1,00)$	=	16,92 m ²
Flur	$0,91 * 1,42 + 1,49 * 1,06$	=	2,87 m ²
			120,92 m²

Extern OG

Zimmer 1	$2,79 * 3,99 - 0,62 * 2,01$	=	9,89 m ²
Zimmer 2	$2,12 * 3,66 + 0,61 * 1,89$	=	8,91 m ²
Abstellraum	$1,17 * 4,12$	=	4,82 m ²
			23,62 m²

Wohnung II, DG

Zimmer 1	$3,45 * 4,40 + 0,67 * 4,40 * 0,5 - 0,56 * 0,24$	=	16,52 m ²
Zimmer 2	$3,52 * 4,89 + 0,67 * 4,89 * 0,5$	=	18,85 m ²
Zimmer 3	$3,41 * 3,70 * 0,5$	=	6,31 m ²
Küche	$3,01 * 4,70 * 0,5$	=	7,07 m ²
Flure / Diele	$1,95 * 5,02 + 3,00 * 2,62 + 3,45 * 2,16 +$ $0,72 * 2,16 * 0,5$	=	25,88 m ²
Duschbad	$1,97 * 2,33$	=	4,59 m ²
			79,22 m²

Wohnung III, DG

Flur	$0,99 * 0,98 + 2,84 * 1,09 + 3,32 * 1,29 +$ $0,89 * 1,11$	=	9,34 m ²
Bad	$(2,00 * 1,54 + 1,11 * 1,00) * 0,5$	=	2,10 m ²
Küche	$2,30 * 2,72 + 0,65 * 2,72 * 0,5$	=	7,14 m ²
Wohnen	$4,89 * 4,30 + 0,66 * 4,30 * 0,5$	=	22,45 m ²
Schlafen	$1,93 * 4,25 + 0,59 * 4,25 * 0,5$	=	9,46 m ²
			50,49 m²



-1- Straßenansicht



-2- Südansicht



-3, 4- südliche Grenzsituation



-5- Wohnungszugang



-6- rückwärtige Grundstücksfreifläche



-7- rückwärtige Grundstückszufahrt



-8- „Langer Steinweg“



-9- „Kuhstraße“



-10- straßenseitige Gewerbefläche EG links



-11- straßenseitige Gewerbefläche EG rechts



-12- hintere Gewerbefläche EG rechts



-13- ehem. Backstube



-14- Wohnung I: Wohnen / Essen



-15- Wohnung I: Küche



-16- Whg I: Kachelofen



-17- Wohnung I: Bad



-18- Wohnung II: Küche



-19- Whg II: Duschbad



-20- Wohnung III: Küche



-21- Wohnung III: Bad



-22- Heizung

----- **Schadensbilder** -----



-23-



-24-



-25-



-26-



-27-



-28-



-29



-30-



-31-



-32-



-33-



-34-



-35-



-36-



-37-



-38-



-39-



-40-



-41-



-42-



-43-



-44-



-45-



-46-