

Baumann & Kraus Bürogemeinschaft

Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz



Reiner Baumann

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

32758 Detmold

Poststraße 4a

Mobil: 0170 - 32 71 28 3

info@bewertungen-baumann.de

www.bewertungen-baumann.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

zum Stichtag 23.01.2024

Objekt-Nr. k48/23

01.02.2024



historisches Wohnhaus

33189 Schlangen
Querweg 8

Eigentümerin

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold
21 K 043/23

unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231/768-221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden.

Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht 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 Gesamtbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Außenanlagen	11
4. GESAMTEINSCHÄTZUNG	12
<u>WERTERMITTLUNG</u>	13
5. SACHWERT	15
5.1 Bodenwert	15
5.2 Deduktiver Bodenwert	17
6. ERTRAGSWERT	19
7. VERGLEICHSWERT	21
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	22
9. ANLAGEN	23

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag Bewertung / Qualität	23.01.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Paulinenstr. 46 32756 Detmold
Aktenzeichen	21 K 43/23
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren zur Gemeinschaftsaufhebung
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Literatur	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Aufl. Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl. Simon, Gilich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. Tillmann, Seitz Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten Bobka u.a. Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl. Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl. Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Fachserie Der Immobilienbewerter
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 14.11.2023 Katasterlageplan M 1:1000 vom 26.11.2023 Grundstückssachdaten vom 25.01.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.11.2023 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 28.11.2023 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 29.11.2023 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 30.11.2023 Baupläne M 1:100 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW digitaler Auszug aus der Bauakte des Kreises Lippe Grundstücksmarktbericht 2023 Marktentwicklung
Besichtigung Beteiligte / Umfang	23.01.2024 ¹ Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus im Erdgeschoss und Keller sowie der Massivschuppen. Das Ober- und Dachgeschoss konnten nicht in Augenschein genommen werden.

¹ zeitweise

U m f a n g	23 Seiten 9 Anlagen 34 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsignierte PDF-Version
B e w e r t u n g s u m f a n g	
berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks- Lagemerkmale und Entwicklungszustand- abgabenrechtlicher Zustand- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung- Nutzung und Erträge- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen- die allgemeine Immobilienmarktlage
nicht berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden- die Qualität des Brand- und Schallschutzes- Schadstoffbelastungen- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren.
öffentl. rechtliche Baulasten Rechte/Lasten im Grundbuch	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt 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 auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- 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 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.

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 Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- 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.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Grundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Lageadresse 33189 Schlangen
Querweg 8

- Eigentümerin

- Objekttyp historisches Wohnhaus

- Nutzung 2 Wohnungen

- Amtsgericht Detmold

- Grundbuch von Schlangen, Blatt 1824

- Kataster

Gemarkung		Schlangen		Fläche	Bezeichnung
lfd.-Nr. ²	Flur	Flurstück			
1	6	58		651 m ²	Wohnbaufläche

Rechte und Lasten

- Grundbuch

Rechte

Lasten

keine Eintragungen

lfd.-Nr. 1-4: gelöscht

lfd.-Nr. 5: Wohnrecht

lfd.-Nr. 6: 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

Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück 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.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort

Die Gemeinde Schlangen im Kreis Lippe liegt in der Landschaft "Senne" südlich des Höhenzuges "Teutoburger Wald". Die Gemeindefläche ist geprägt von Heide- und Sandlandschaft. Der "Truppenübungsplatz Senne" bedeckt große Teile des Gemeindegebietes. Die Ortsteile Schlangen und Oesterholz-Haustenbeck verbindet eine 2,5 km lange einstige Alleestraße mit historischem Baumbestand und Neuanpflanzungen. Sie führt weiter in Richtung des Passes Gauseköte nach Detmold. Die Siedlungsgebiete von Schlangen und dem südlich gelegenen Bad Lippspringe gehen annähernd

² Grundbuchblatt

übergangslos ineinander über. Die als „Große Landgemeinde“ klassifizierte Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rd. 76 km² bei ca. 9.000 Einwohnern. Das Gemeindegebiet hat eine maximale Ausdehnung in Ost-West-Richtung von etwa 12 km und in Nord-Süd-Richtung von etwa 9,5 km. Bedingt durch den Gebietsanteil am "Teutoburger Wald" hat Schlangen landesdurchschnittlich einen doppelt so hohen Waldanteil. Schlangen besteht aus den drei Ortsteilen Schlangen, Kohlstädt und Oesterholz-Haustenbeck. Der ehemalige Ort Hustenbeck musste ab 1937 fast komplett zugunsten des "Truppenübungsplatz Senne" geräumt werden.

- Mikrolage Innenstadtlage
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Nordseite der Straße
- Straße innerörtliche Anliegerstraße
- Umgebung allgemeine Siedlungsbebauung, Schulen, Dorfmuseum
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: eben, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 20 m - 26 m, Tiefe: ca. 29 m
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten Der Grenzverlauf der Bewertungsfläche ist in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar.
Grenzüberbauung durch abgängigen Holzschuppen auf Flurstück 54

Erschließung

- Beiträge erschließungsbeitragsfrei
- Straßenzustand Asphalt, einseitiger Gehweg
- Versorgung Wasser, Strom über Erdkabel, Telefon, Multimedia
- Entsorgung öffentlicher Kanal

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. S 7 „Rosenstraße“ aus 1998
- Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise

Entfernungen

- Städte Paderborn 16 km, Detmold 17 km, Bielefeld 52 km
- Innenstadt wenige Gehminuten
- Bundesstraße B 1 als Ortsumgehungsstraße
- Autobahn A 33: ca. 14 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten
- Bundesbahn Bahnhof Paderborn/Altenbeken: ca. 17 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 32 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger Supermärkte in fußläufiger Nähe
- Arzt im Ort
- Krankenhaus Paderborn
- Apotheke im Ort
- Schule Grundschule, private Gesamtschule am Ort, öffentliche Gesamtschule in Bad Lippspringe ca. 5 km
- Kindergarten im Ort

Beurteilung

- Lage mittlere Wohnqualität im Ortszentrum
- bauliche Nutzung nach Nutzungsart bebauungsplankonform, tatsächliche Bebauung tlw. außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem dreiseitig grenznah freistehenden Wohnhaus mit Anbau sowie mit einem Massivschuppen überbaut.

Gebäudedaten

- Ursprungsbaujahr 1886³
- Alter 138 Jahre
- umbauter Raum ca. 1.450 m³
- Wohnfläche 222 m²

3.2 Baubeschreibung

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.

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 wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden 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.

Wohnhaus

Allgemeines

- Beschreibung teilunterkellertes zweigeschossiges historisches Wohnhaus, Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss, rückwärtig nicht unterkellertes eingeschossiger Wirtschaftsanbau
- Ursprungsbaujahr 1886
- Geschosse Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss	3 Abstellräume gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,80 m
Erdgeschoss	5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,10 m - 2,60 m Anbau: Waschküche/Öllager, Wirtschaftsraum/Heizung
Obergeschoss	Wohnung mit Holzerker und überdachter Dachterrasse Geschosshöhe ⁴ ca. 2,70 m
Dachgeschoss	Dachboden

Rohbau

- Konstruktion Mischbauweise (massiv/Fachwerk)
- Keller Wände massiv
- Decke Stahlträger mit Kappengewölbe

³ lt. Angabe

⁴ lt. Bauzeichnung

- | | | |
|---------------------|-------|--|
| - Geschosse | Wände | Ziegelsteine, Fachwerk |
| | Decke | Holzbalken |
| - Dach | | Satteldach mit Krüppelwalm, straßenseitig große Giebelgaube, T-förmiger Firstverlauf, Holzdachstuhl, Neigung ca. 45° |
| - Dachdichtung | | Hohlziegeldeckung |
| - Regenentwässerung | | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| - Besonderheiten | | Haustürüberdachung mit seitlichen Mauervorlagen |

Fassade Putz, Anstrich
Holzfachwerk mit Putzgefachen

Haustechnik

- | | | |
|-----------------|-------------------|---|
| - Heizung | System | EG: Einzelöfen mit Feststofffeuerung
OG: Ölzentralheizung, Baujahr 1986, 4 * 750 l Öllagertanks aus Kunststoff, statische Heizflächen über Fenster |
| - Lüftung | | |
| - Sanitäranlage | Räume/Ausstattung | Bad EG: Einbauwanne, Handwaschbecken
WC EG: WC-Sitz
Leitungen in Gusseisen |
| - Warmwasser | | EG: dezentral, einzelne Elektrogeräte
OG: zentral, an Heizanlage angeschlossen, Kombikessel |
| - Elektroanlage | | einfache Altinstallation
Holzzählerkasten, 3 Stromzähler, Sicherungsautomaten
TV-Satellitenempfangsanlage |

- Ausbau** überwiegend Altausstattung
- | | | |
|----------------------|------------------------------|--|
| - Wandoberflächen | | Putz, Tapete, Anstrich |
| - Fenster/Verglasung | | Holz, lackiert, Einfachverglasung
Fensterbänke innen: Holz |
| - Türen | Haustür
Nebentür
innen | Holz, geschlossen, Lichtausschnitt
2-flügelige Holztür
Holz, Füllung und glatt |
| - Deckenoberfläche | | Tapete, Anstrich
sichtbare Balkenlage, verkleidet |
| - Beleuchtung | | Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten |
| - Fußböden | | Holzdielen, Teppich, PVC, Verlegeplatte, Estrich |
| - Treppen | | Holzwangentreppe |
| - Einbauten | | Kellerabgang massiv
gemauerter Waschtrog |

Modernisierungen im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Energetik Eine bewertungsrelevante zeitnahe energetische Ertüchtigung des Gebäudes wurde nicht festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine deutlich unzureichende Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- deutlich nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken und transparenten Gebäudehülle
- Zentralheizung mit Niedertemperaturtechnik, Einzelöfen
- zentrale und dezentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

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 diese Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden.

- Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
 - Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
 - 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 umfangreiche Nachforderungen vor.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Bauliche Defizite

- Schäden
 - Keller allgemeine Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung
Estrichrisse
Abplatzungen an Kellertreppe
abgängiges Kellerfenster
 - Erdgeschoss mehrfache Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand und Decke
Wand- und Bodenrisse
abfallender Deckenverputz
Schornsteinversottung
 - Obergeschoss keine Angabe
 - Dachgeschoss keine Angabe
 - allgemein Fassade: Risse, Putzablösungen, ausfallende Putzgefache, angegriffene Fachwerk- und Dachhölzer, Verfleckungen
tierischer Befall am Dachgebälk⁵
Fenster tlw. angängig
Schornsteinköpfe abgängig
optisch nicht dichtliegende Pfannendeckung
- Mängel
 - Keller steiler Kellerabgang mit ungleichen Tritthöhen
 - Erdgeschoss nicht abgeschlossener Wohnbereich mit gefangenen Räumen
fehlender Wandverputz
Türen mit verringerter Durchgangshöhe und Stolperkante
beengter WC-Raum
Warmwasser-Anschlussleitungen auf Wand
 - Obergeschoss podestloser Wohnungsabschluss
 - Dachgeschoss keine Angabe
 - allgemein Treppenläufe mit Kopfstoßkante
einfach verglaste Fenster

Zustand

deutlich beanspruchte Rohbausubstanz
überwiegend abgängiger Ausbau

Massivschuppen

unverputztes Kalksandsteinmauerwerk, an Nachbargebäude angesetzt, Pultdach, Ziegeldeckung, Estrich, Betonplatten, Holzbrettertüren, substanzuell abgängig

⁵ lt. Angabe ursächlich behoben

3.3 Außenanlagen

Beschreibung

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

- Entwässerung Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Versorgung
 - Wasser Anschluss an die öffentliche Versorgung
 - Strom Erdkabelanschluss
 - Kommunikation Telefon/Internet

sonstige Außenanlagen:

- Außenbauwerke Überdachung Wohnhaus/Massivschuppen
Regenwasserzisterne
- befestigte Flächen geringfügig
- Einfriedungen Metallzaun auf Mauersockel
Maschendrahtzaun an Metallpfosten
- Grünanlagen Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
- Bäume Altbestand

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitsatzung. 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

beginnende Verwilderung

Beurteilung

seitlich beengte Verhältnisse
Freifläche in nördlicher Ausrichtung

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Lage	mittlere Lagequalität im Ortszentrum
Grundstück	unregelmäßig zugeschnittene Bewertungsfläche, ebene Topografie, Volleigentum, Grundstücksfläche 651 m ²
Wohnhaus	teilunterkellertes zweigeschossiges Gebäude, Mischbauweise (massiv/Fachwerk), Zweifamilienhaus, seitlich Wirtschaftsanbau, Ursprungsbaujahr 1886 <ul style="list-style-type: none">- Optik: vernachlässigt- Zustand: Abbruchobjekt
Wohnung EG	5-Zimmer-Wohnung, baulich nicht abgeschlossen, unorganischer Grundriss, unzureichende Beheizung, Wohnfläche 102 m ² <ul style="list-style-type: none">- Zustand: nicht nutzungsbereit
Wohnung OG	nicht besichtigt, baulich abgeschlossen, angenommene Wohnfläche 120 m ² <ul style="list-style-type: none">- Zustand: vermietet
Anbau	eingeschossiger Massivbau, überwiegend Nichtwohnflächen <ul style="list-style-type: none">- Zustand: Abbruchobjekt
Massivschuppen	grenzseitig an das Nachbargebäude angesetztes Bauteil <ul style="list-style-type: none">- Zustand: Abbruchobjekt
Energetik	deutlich unzureichende Gebäudeenergetik
weitere Nutzung	Die substanzielle und funktionale Qualität des Wohnhauses lässt eine Nutzung nach heutigen Wohnansprüchen nicht zu. Aufgrund umfangreicher baulicher Schäden ist das Gebäude als sehr beansprucht sowie zudem einer im Wesentlichen unorganischen Grundrissgestaltung als wirtschaftlich überaltert zu bezeichnen. Zur Herstellung einer Gebäude- und Wohnqualität, die den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Funktionalität, Wohnhygiene und Gebäudeenergetik entspricht, sind umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten in allen Baugewerken erforderlich. Die dafür anzusetzenden Kosten würden bei einer fachhandwerklichen Ausführung schätzungsweise denen eines Neubaus mindestens entsprechen, wenn nicht sogar deutlich übersteigen. Insgesamt betrachtet ist davon auszugehen, dass die anfallenden Aufwendungen wirtschaftlich nicht zu vertreten sind, zumal nach Abschluss der Arbeiten immer noch eine alte Rohbausubstanz vorliegt. Die mietwohnliche Nutzung des Obergeschosses steht dieser Einschätzung dabei nicht entgegen. Insofern ist zur wirtschaftlich sinnvollen Nutzung der Grundstücksfläche die Freimachung durch Abbruch des gesamten Gebäudebestandes erforderlich. Die bauliche Nutzung des Grundstücks in Form der Errichtung eines Neubaus ist nach Auskunft der Stadt Schlangen gegeben. In Hinblick auf die vorliegenden baulichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten wird von einem weiteren Bestand der vorhandenen Gebäudesubstanz nicht ausgegangen. Der Abbruch des baulichen Gesamtbestandes zur Grundstücksfreimachung und Errichtung einer zeitgemäßen Neubebauung ist insofern Vorgehensweise der Wertermittlung.
Marktgängigkeit	Es wird eine mittlere Marktgängigkeit angenommen.

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

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 6 ImmoWertV 2021

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 und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

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 wirtschaftlich 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

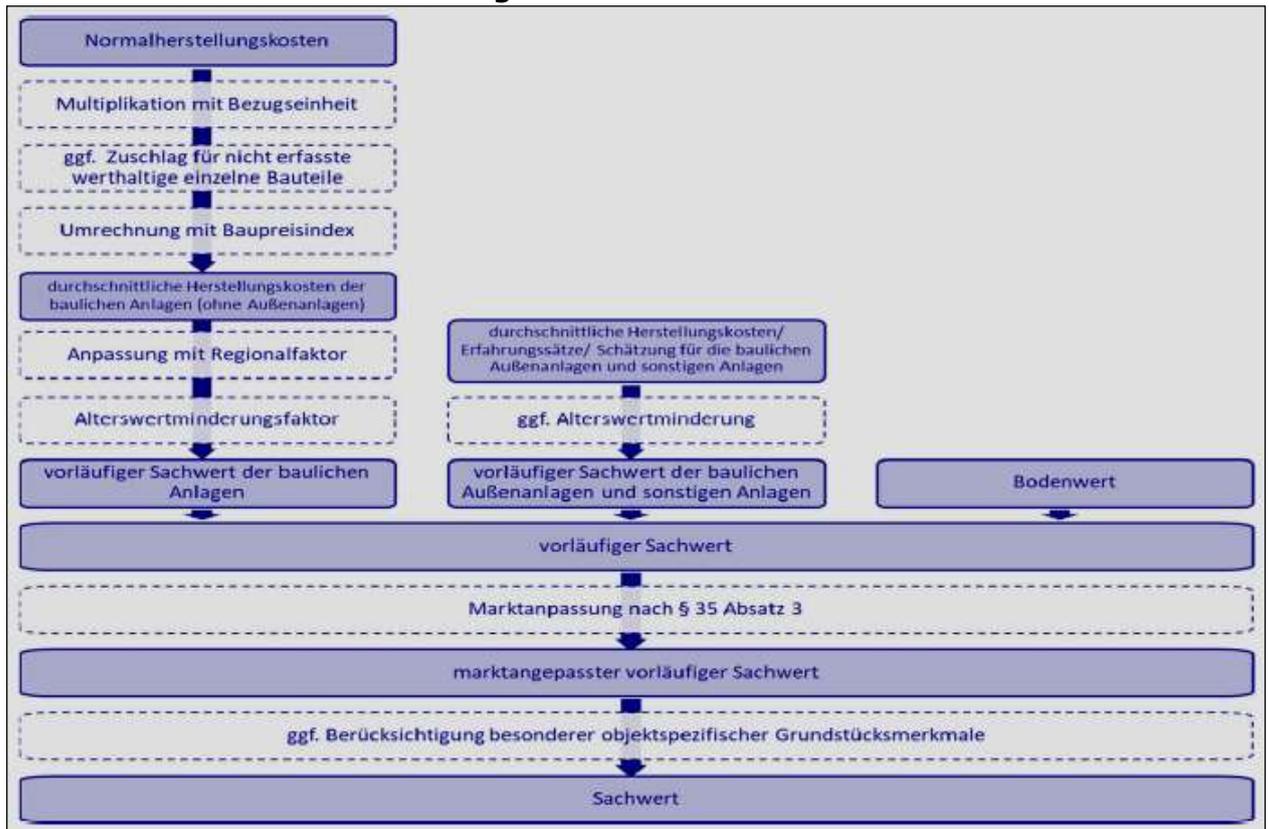
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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.

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV-

5.1 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in aller Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. 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. Wie oben erwähnt wird der Wert eines Baugrundstücks 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 ist Aufgabe 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 dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht 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 Verhältnisse 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 eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach planungsrechtlicher Ausweisung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schlangen
Postleitzahl	33189
Gemarkungsname	Schlangen
Ortsteil	Schlangen
Bodenrichtwertzone	4190013
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Bau- und Nutzungsmerkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bebauungsplan	Wohngebiet
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	651 m²
Bodenrichtwert zum Flächenrichtwertfaktor	200 €/m²
Flächenrichtwertfaktor	2023-01-01
Lagebeurteilung	184

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 200 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten sowie Korrekturwerte berücksichtigt.

objektangepasster Bodenwert

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. Für die Bewertungsfläche wird eine durchschnittliche Lagequalität angenommen. Insofern ist eine Anpassung nicht vorzunehmen.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Richtwertzone liegt bei 900 m². Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 651 m². Die zu beurteilende Fläche ist somit signifikant kleiner.

Fläche [m ²]	UK	Fläche [m ²]	UK
250	111,8	900	94,5
300	109,4	950	93,8
350	107,3	1000	93,1
400	105,5	1050	92,4
450	103,9	1100	91,8
500	102,5	1150	91,2
550	101,2	1200	90,6
600	100,0	1250	90,1
650	98,9	1300	89,5
700	97,9	1350	89,0
750	97,0	1400	88,5
800	96,1	1450	88,1
850	95,3	1500	87,6

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektangepasste Bodenrichtwert mit $98,88 / 94,5 = 1,046$

Baulücke

Nach Abbruch des Gebäudebestandes stellt die Bewertungsfläche eine Baulücke dar.

Baulücke	Umrechnungskoeffizient
Nein	100
Ja	108

Der objektbezogene Umrechnungskoeffizient ergibt sich mit $108 / 100 = 1,08$

weitere Anpassungen

Hinsichtlich der Grundstücksmerkmale wie Art der baulichen Nutzung und Zuschnitt sind Anpassungen nicht zu machen.

Berechnung

Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich mit $200 \text{ €} * 1,046 * 1,08 = \text{rd. } 226 \text{ €/m}^2$

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche	651 m ²	226,00 €	147.126 €
Bodenwert	651 m ²		147.126 €
			=====

5.2 Deduktiver Bodenwert

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ermittlung des deduktiven Bodenwertes erfolgt anhand der Abbruchkosten des Gebäudebestandes als mindernde Auswirkungen des Grundstückszustandes auf den Wert des Grundstücks. Sie werden nachstehend wie folgt abgeleitet:

Bruttorauminhalt

Die Abbruchkosten des Gebäudebestandes beziehen sich auf den m³ Bruttorauminhalt. Nach örtlichem Außenaufmaß sowie anhand vorliegender Bauunterlagen ermittelt sich das Gesamtvolumen der dem Grundstück aufstehenden Bebauung mit rd. 1.450 m³.

Abbruchkosten

Der Ansatz der Abbruchkosten für den Gebäudebestand wird nach einschlägigen Erfahrungen und Auskünften von Fachfirmen sowie unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Umstände angesetzt. Sie beinhalten die vollständige Beseitigung der Gebäudesubstanz einschließlich Verladen, Abtransport und ggf. Deponieren sowie evtl. notwendiger Verkehrsicherungsmaßnahmen. Für die in Mischbauweise errichteten Gebäude werden 30 €/m³ als markt-

gerechter Kostenansatz angesetzt. Hierin nicht enthalten sind Aufwendungen für Sondermaßnahmen, insbesondere für die Beseitigung eventuell vorliegender Altlasten. Zur Berücksichtigung etwaiger Unwägbarkeiten wird weiterhin ein Risikozuschlag von 10 % angesetzt.

Marktanpassung

Der deduktive Bodenwert stellt einen aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Wert dar. Eine weitere Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Ermittlung

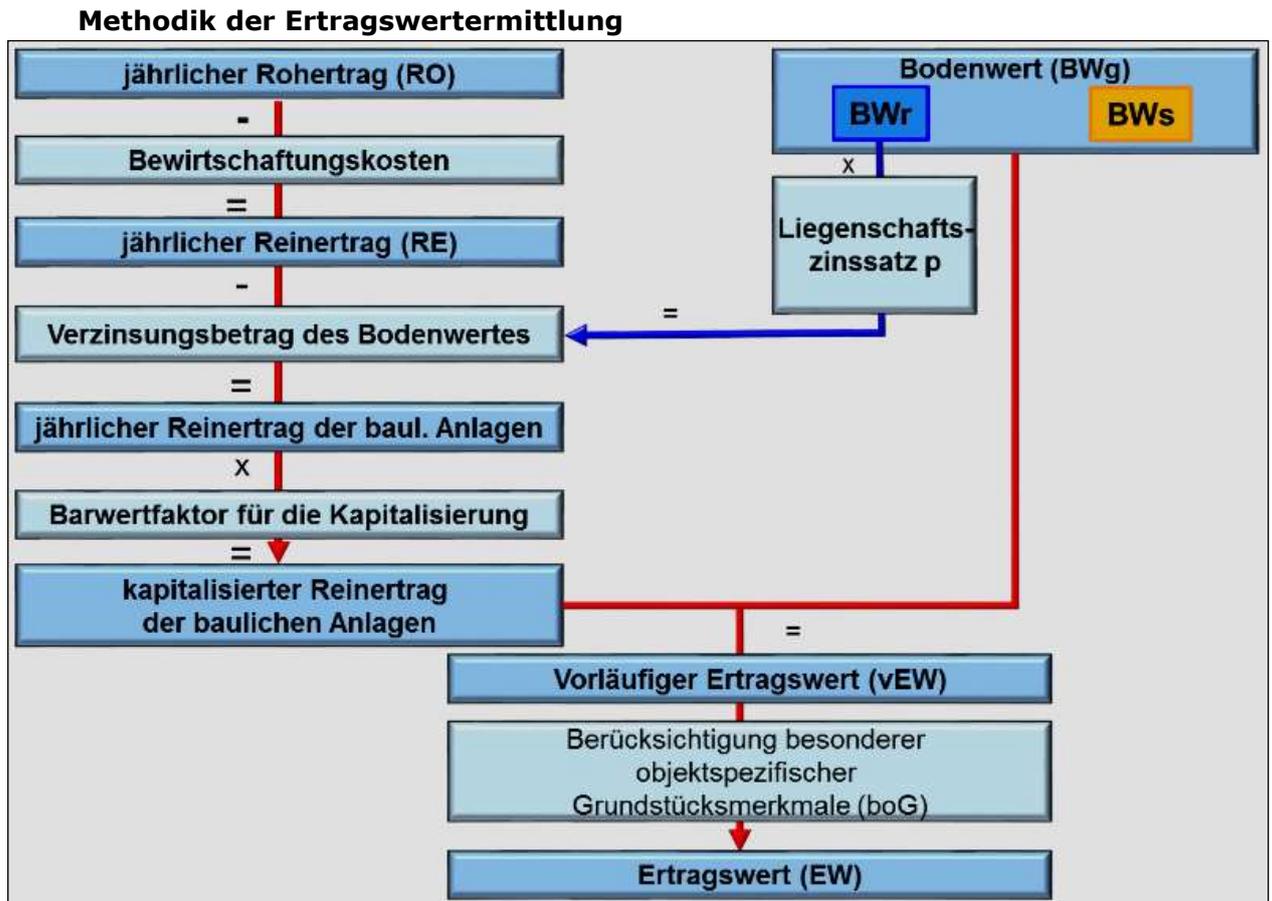
<u>G e b ä u d e / Bauteil</u>	<u>Menge</u>	<u>Preis</u>	<u>Kosten</u>
Abbruchkosten	1.450 m ³	30,00 €	-43.500 €
Bodenwert			147.126 €
			<hr/> 103.626 €

Marktanpassung

Der Abbruch des Gebäudebestandes beinhaltet aufgrund unvorhersehbarer bzw. nicht bekannter Umstände ein Risiko bezüglich der kalkulatorisch angesetzten Kosten. Hinsichtlich einer angemessenen Marktanpassung liegen heranziehbare Erhebungsergebnisse nicht vor. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass der Immobilienmarkt auf diesen Umstand mit Abschlägen reagiert. Zur Anpassung des deduktiven Bodenwertes erfolgt ein frei gewählter Abschlag von 10 %.

- Marktanpassung	103.626 € * 0,1		-10.363 €
marktangepasster deduktiver Bodenwert			<hr/> 93.263 € =====

6. ERTRAGSWERT



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 17 Abs. 2 Satz 2 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 17 Abs. 3 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Nach überschlägigem örtlichem Aufmaß ermittelt sich die Wohnfläche der Wohnfläche im Erdgeschoss wie folgt:

Zimmer 1	$5,12 * 3,17$	=	16,23 m ²
Zimmer 2	$3,42 * 3,47$	=	11,87 m ²
Treppenflur	$(2,50 * 7,84 - 1,01 * 3,06 + 0,78 * 0,93) * 0,5$	=	8,62 m ²
Zimmer 3	$3,48 * 3,95$	=	13,75 m ²
Zimmer 4	$3,46 * 3,86$	=	13,36 m ²
Zimmer 5	$3,04 * 3,50$	=	10,64 m ²
Küche	$3,89 * 3,53$	=	13,73 m ²
Flur	$2,48 * 1,34 + 1,03 * 3,23$	=	6,65 m ²
Bad	$1,33 * 3,02$	=	4,02 m ²
WC	$0,99 * 1,12$	=	1,11 m ²
Abstellraum	$1,87 * 1,00$	=	1,87 m ²
			<hr/>
			101,85 m ²

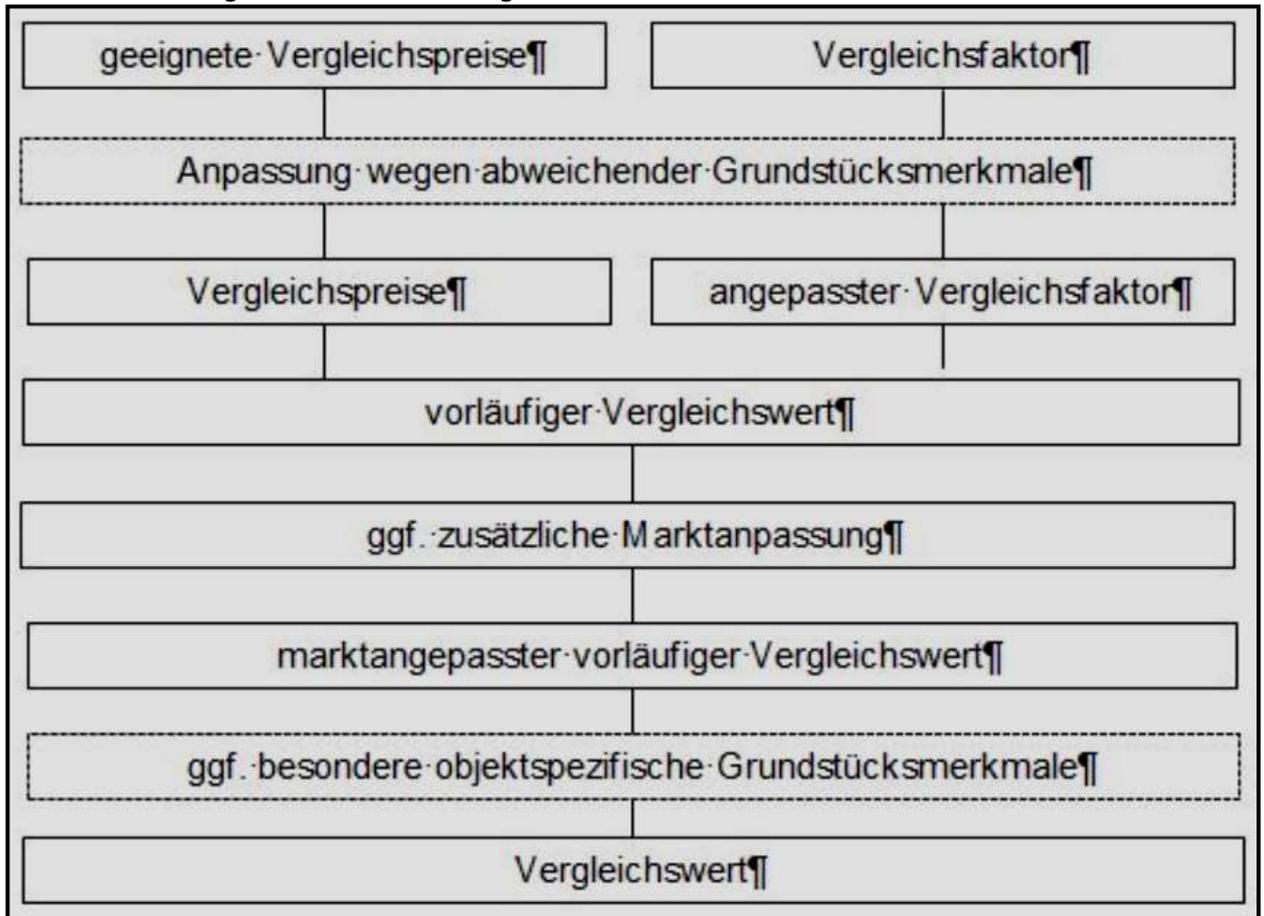
Die Wohnfläche im Obergeschoss konnte nicht aufgemessen werden. Es werden nachstehende Flächenverhältnisse unterstellt:

Wohnfläche EG			101,85 m ²
zzgl. Schlafzimmer Anbau DG	$4,45 * 4,15$	=	18,47 m ²
zzgl. antlg. Treppenflur	$8,62 \text{ m}^2 - 1,01 * 4,00$	=	4,58 m ²
abzgl. Dachterrasse	$1,55 * 4,55 * 0,5$	=	-3,53 m ²
abzgl. WC		=	-1,11 m ²
			<hr/>
			120,26 m ²

Nach Zustand der in Augenschein genommenen Wohnflächen ist ein nachhaltig erzielbarer Ertrag aus der Nutzung nicht anzunehmen. Der Wohnfläche des Obergeschosses wird eine ähnliche Wohnqualität zugeordnet. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt insofern nicht vor. Für die Durchführung einer Ertragswertermittlung fehlen somit wesentliche Wertansätze.

7. VERGLEICHSWERT

Methodik der Vergleichswernermittlung



Schema des Vergleichswertverfahrens

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Direkt anwendbare, stichtagsbezogene Flächenpreise von bebauten Grundstücken oder Wohn- bzw. Nutzeinheiten mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung und insbesondere Zustand stehen für diesen Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

In dem vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem marktangepassten deduktiven Bodenwert abgeleitet.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Grundstücks

33189 Schlangen, Querweg 8

wird ermittelt mit 93.000 €.

VERKEHRSWERT nach ZVG

zum Stichtag 23.01.2024

93.000 €

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

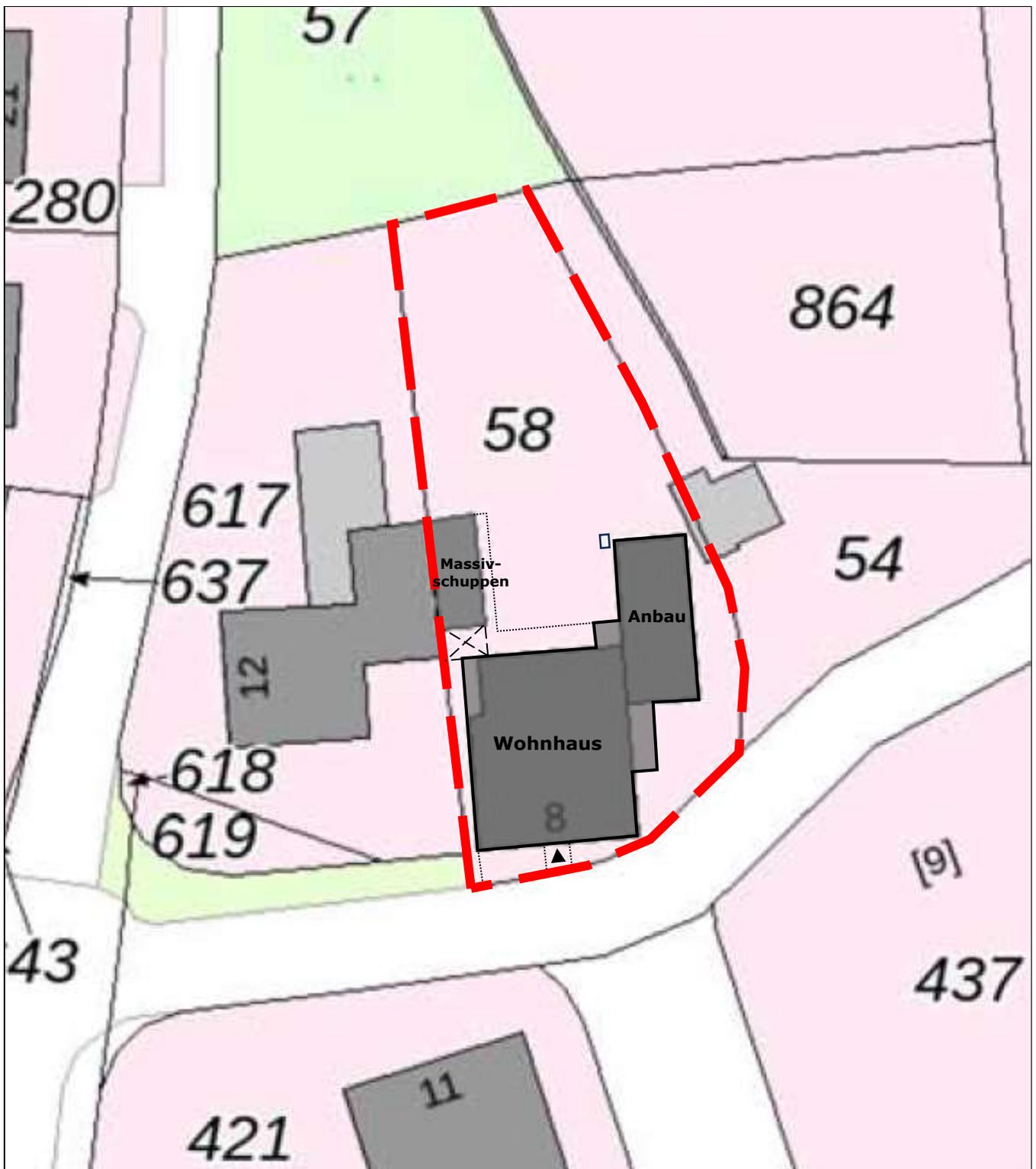
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung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

Detmold, den 01.02.2024

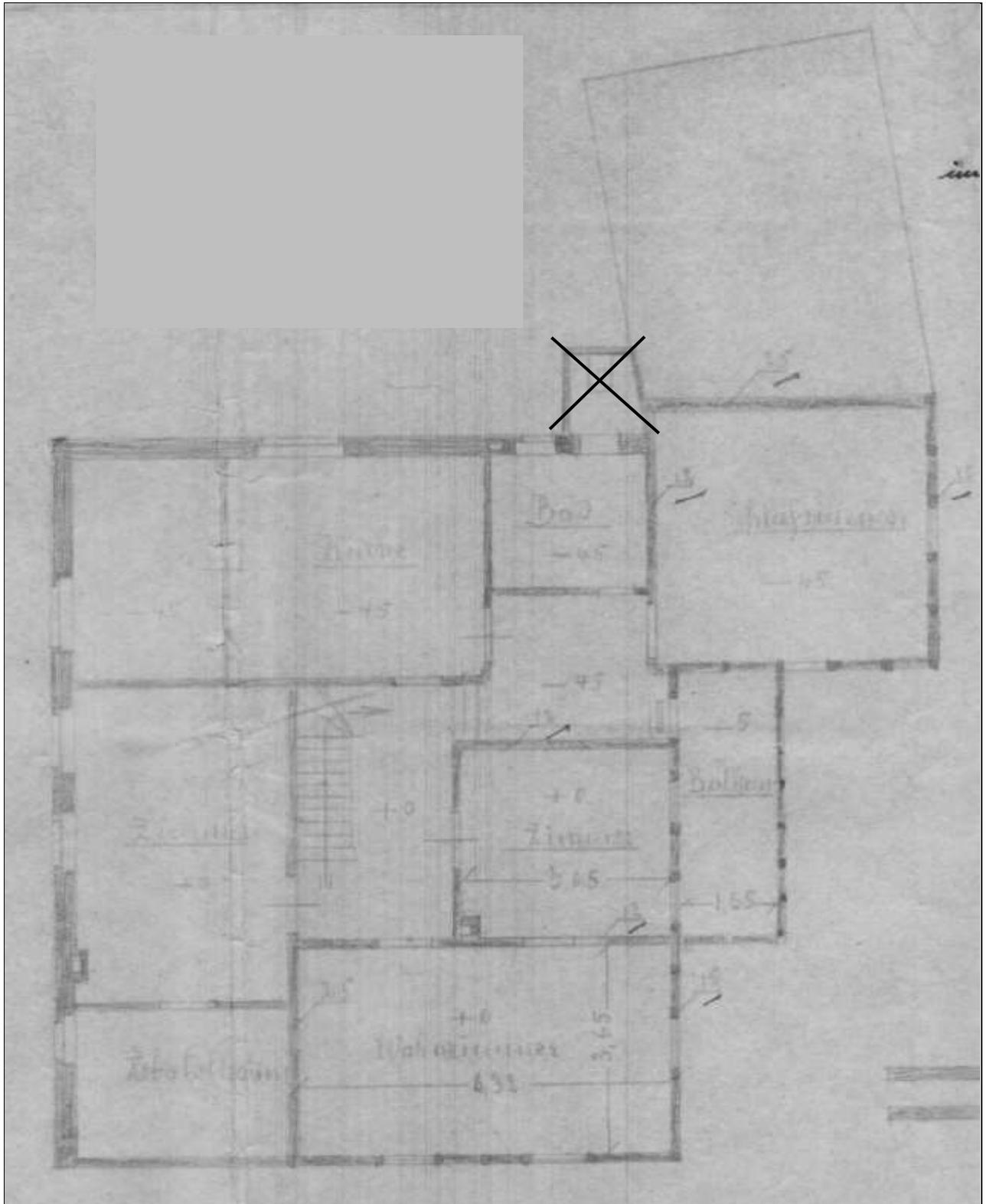
9. ANLAGEN

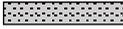
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation

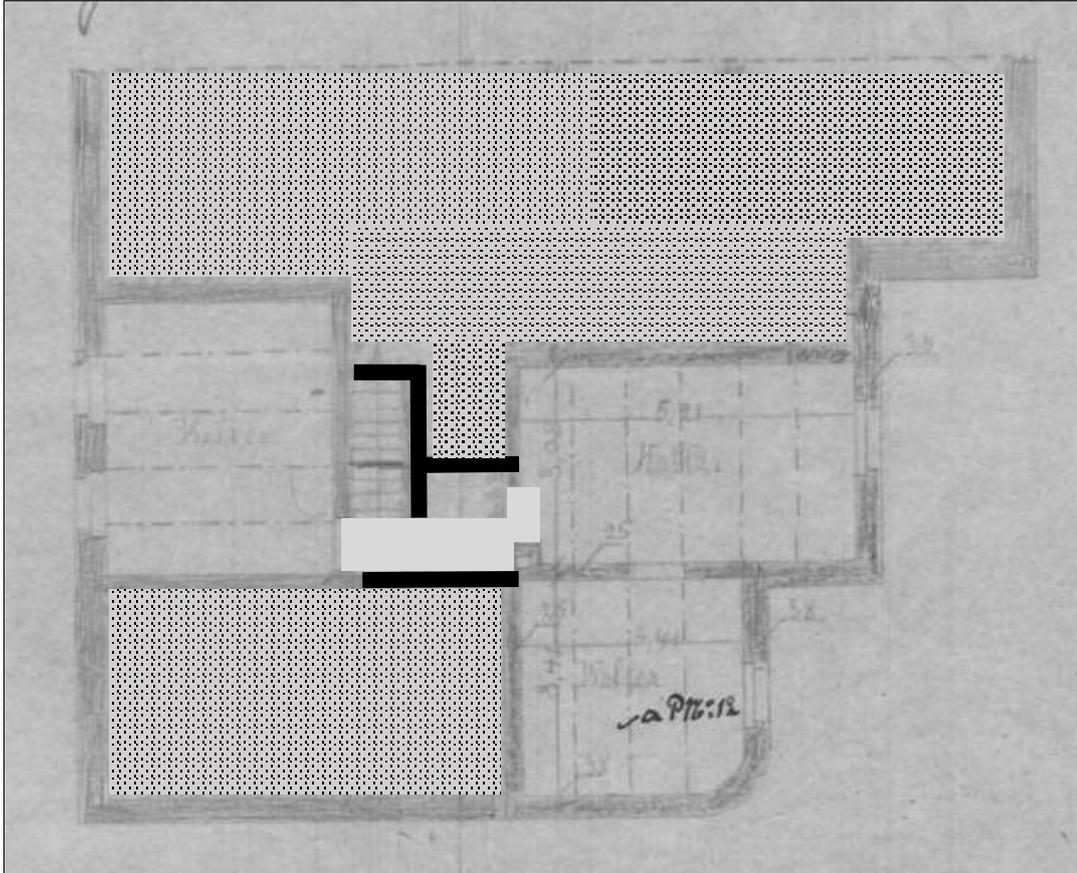
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



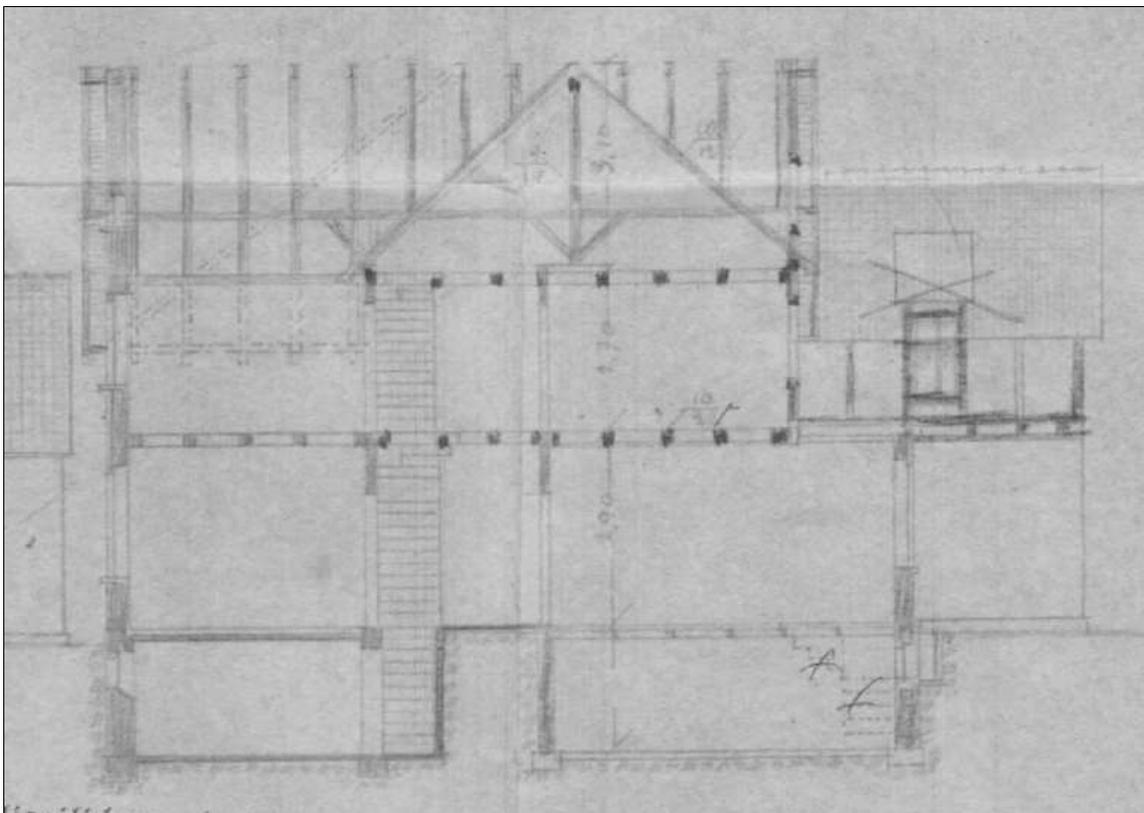
unveränderter Auszug aus der Bauakte



tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte
 nicht unterkellertes Bereich



- Kellergeschoss -



- Gebäudeschnitt -



-1- Straßenansicht von Süden



-2- Straßenansicht von Südwesten



-3- Straßenansicht von Osten



-4- Rückansicht



-5- Anbau



-6- Massivschuppen



-7- Hausgarten



-8- „Querweg“



-9- Küche



-10- Bad



-11- WC



-12- Treppenflur



-13- Einzelofen



-14- Wirtschaftsraum / Heizung



-15- Waschküche



-16- Öllager



-17- Heizung



-18- Hausanschlüsse



-19- Kellerabgang



-20-



-21-



-22-



-23-



-24-



-25-



-26-



-27-



-28-



-29-



-30-



-31-



-32-



-33-



-34-

Legende

- 20-25 Feuchteschäden im EG, KG
- 26 abfallender Deckenverputz EG
- 27 stark korrodiertes Kellerfenster
- 28 marode Gussrohre
- 29 fehlender Innenverputz EG
- 30 abgängiges Holzfenster EG
- 31 Außeneckfeuchte
- 32-33 optisch nicht dichtliegende Pfannendeckung
- 34 ausfallender Gefachverputz