DIPL.-ING.
Wilfried RODER
EBBERGSTR. 2
58239 SCHWERTE

T: 02304-468822-0
F: - 468822-1
M: rod@architat.de

Wertermittlung

Für das mit einem Wohnhaus mit Einlieger-wohnung und Carport bebaute Grundstück Kaiserstr. 132 A in 58300 Wetter

Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42 in 58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 28/25

Verkehrswert (gem. §194 BauGB)**: 518.000,- €**

Das Gutachten umfasst 65 Seiten.

Inhaltsverzeichnis: Seite

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse 4

1. Allgemeine Angaben..... 6
    1.1 Grund der Wertermittlung
    1.2 Grundstücksangaben
    1.3 Eigentumsverhältnisse
    1.4 Objektangaben
    1.5 Arbeitsunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung..... 8
    2.1 Ort, Einwohnersituation und Verkehr
    2.2 Lage
    2.3 Zuschnitt/Beschaffenheit
    2.4 Lasten und Beschränkungen
        2.4.1 Baulasten
        2.4.2 Grundbuch
            2.4.2.1 Abteilung I
            2.4.2.2 Abteilung II
            2.4.2.3 Abteilung III
        2.4.3 Erschließungsbeiträge
        2.4.4 Altlasten/Bergschäden
        2.4.5 öffentliche Förderung
    2.5 Planungsrecht
        2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung
        2.5.2 verbindliche Bauleitplanung
    2.6 Bauordnungsrecht

3. Gebäudebeschreibung..... 11
    3.1 Allgemeines
    3.2 Gebäude
    3.3 Nutzungen
    3.4 Baubeschreibung
    3.5 Außenanlagen
    3.6 Baumängel und Schäden
    3.7 Sonderbauteile
    3.8 weitere Untersuchungen

4. Gesamteindruck..... 14

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens..... 15

6. Bodenwertermittlung..... 16
6.1 Allgemeines
6.2 Bodenwert

7. Sachwertermittlung..... 18
7.1 Allgemeines
7.2 Gebäudedaten
7.3 Gebäudewert
7.4 Sachwert

8. Ertragswertermittlung.....21
8.1 Nettokaltmiete
8.1.1 Mietvertragsgestaltung
8.1.2 nachhaltige Miete
8.2 Wohnhaus

9. Vergleichswertermittlung..... 23

10. Verkehrswertermittlung.....24
10.1 Allgemeines
10.2 Markteinflüsse, Anpassung des Sachwertes
10.3 Gegenüberstellung und Gewichtung der Wertansätze
10.4 Ableitung des Verkehrswertes

11. Literatur/Quellen..... 26

12. Anlagen..... 26

regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)…… 27
Katasterauszug …….…… 28
Bauzeichnungen…….……29
Bruttogrundfläche (BGF)……...…….. 36
Wohnflächenberechnung…… 37
Nachhaltige Erträge…… 38
Baulasten……..…… 39
Bilder…… 44

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage	58300 Wetter, Kaiserstr. 132 A Gemarkung Wetter Flur 5, Flurstück 413
Grundbuch-Blatt:	Amtsgericht Wetter Grundbuch von Wetter Blatt 990
Grundstücksgröße:	400 m²
Herrschvermerke:	keine
Lasten-/Beschränkungen:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulast:	mehrere begünstigende Baulasten
Altlasten:	keine
Wohnungs-/Sozialbindung:	keine
Denkmalschutz:	ja

Objekt-Daten:

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, eingeschossig mit ausgebautem Dach, Souterrain/Keller, Mischbauweise, teils Naturstein teils Fachwerk,
Wohnfläche:	378,73 m² (laut Baupläne von 1980)
BGF[1]:	570,52 m² (eigene Berechnung)
Umbauter Raum:	nicht ermittelt
Urbaujahr:	ca. 1900
Umbau/Erweiterung:	1984
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Fiktives Alter:	56 Jahre (gem. BewG)
Restnutzungsdauer (RND):	24 Jahre (gem. BewG)
genehmigte Nutzung:	Wohnen, Carport

[1] Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277 (Ausgabe 2005-02)

Wert-Angaben:

Bodenwert:	126.000,- €
Sachwert:	526.000,- €
Angepasster Sachwert:	526.000,- €
Ertragswert:	500.000,- €
Vergleichswert:	keiner vorhanden
Verkehrswert:	**518.000,- €**

Verkehrswert entspricht 910,- €/m² BGF bzw. 1.370,- €/m² HNF incl. Grund und Boden (Bodenwertanteil ca. 24 %)

Bewertungsstichtag: 14.05.2025

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden:	keine bis auf altersbedingte
Mangelnde Innenbesichtigung:	kein
Baulast:	nur begünstigende Baulasten
Statische Mängel	nicht bekannt
bauliche Altlasten	keine bekannt
Zubehör/Einrichtung:	kein

Gesamteinschätzung

Lage:	Wohngebiet im Zentrum Wetter, süd-östlich einer Gemeindestraße,
Bauzustand:	altersgemäß
Grundriss:	funktional
Ausstattung:	mittel bis gehoben

1. Allgemeine Angaben:

1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung[2]
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 04.04.2025
Bewertungsstichtag: 14.05.2025
Tag der Ortsbesichtigungen: 14.05.2025
Teilnehmer: W. Roder (SV), Herr F.D. S. (auch in Vertretung für Frau Ch. S-A Q), Frau A.M. R. und Herr K.S. für Frau J.S. (Eigentümergemeinschaft),

1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Wetter
Flur: 5
Flurstück: 413
Gesamtgröße: 400 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Wetter
Grundbuch von Wetter
Blatt 990
Lfd.Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Hof- und Gebäudefläche, Kaiserstr. 132 A

1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd. Nr. 3.1 bis 3.4 der Abt. I:
Eigentümergemeinschaft X

Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr.3: Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.4. Objektdaten:
Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Carport, 1-geschossig, mit ausgebautem Dach, mit Souterrain und Keller

[2] jede anderweitige Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung bedarf einer schriftlichen Rückfrage beim Verfasser

Für die Berechnung wichtige Parameter:	
NHK	2010
Typ	1.31
Urbaujahr:	ca. 1900
Fiktives Baujahr:	1969
Nutzfläche:	378,73 m²
Bruttogrundfläche:	570,52 m²
Liegenschaftszins:	1,7 %
GND/RND:	80/24 Jahre (gem. BewG)

Lage:	im Zentrum von Wetter;
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser, Gemeinbedarf und Gewerbe, 1- bis 4-geschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen nur durch Baulasten gesichert, nicht direkt zugänglich,
Entwässerung:	Anschluss an den öffentlichen Kanal durch Baulast gesichert
Zugang/Zufahrt:	von Norden und Süden über Fremdflächen

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte
Katasterauszug vom 2025
Grundbuchauszug vom 19.02.2024
Richtwertkarte des Gutachterausschusses des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 01.01.2025
Planzeichnungen[3] von 1980 und 1984
Bergschadensauskunft vom 22.01.2015
Baulastauskünfte vom 30.01.2023, 09.04.2025 und 20.05.2025
Denkmalauskunft vom 15.04.2025
Altlastenauskunft vom 19.01.2015
Schornsteinfegerbescheinigung vom 04.07.2022

[3] die Planunterlagen sind nach der Begehung korrigiert/aktualisiert worden

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt zentral in Wetter. Die Stadt Wetter hat ca. 28.000 Einwohner. Eine Bushaltestelle ist direkt vor der Haustür. Der Bahnhof Wetter ist ca. 1 km westlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 (Bremen-Köln) ist in östlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

2.2. Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Durchgangstraße. Das Gebiet ist überwiegend mit Wohnhäusern und Gewerbeflächen (Handel und Dienstleistungen) bebaut. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich ein Gemeindehaus, das Rathaus, das Amtsgericht, die Polizei und kleinere Versorgungseinrichtungen. Das Geschäftszentrum von Wetter mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten liegt fußläufig westlich entfernt. Die Kaiserstraße hat eine leichte Steigung Richtung Nord-Ost. Sie ist zweispurig, asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (allgemeines Wohngebiet) mit teilweise geschlossener Bauweise. Südlich liegt das Ruhrtal mit dem Harkortsee. Naherholungs-, Freizeit und Waldgebiete sind der Umgebung zahlreich vorhanden (Ruhrtal, Harkortsee, Freibad, Kletterpark Harkortwald).

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Baugrundstück ist unregelmäßig geschnitten und 400 m² groß und mit einem Wohnhaus (2 WE) und einem Carport bebaut. Es ist fast komplett überbaut, 2 Terrassenflächen, Wege und Grünstreifen sind im Westen, Osten und Süden vorhanden. Das Grundstück hat leichtes Gefälle Richtung Süden. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Telefon und die Entwässerungsleitungen sind vorhanden und durch Baulasten gesichert.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es sind zu Gunsten folgende Baulasten eingetragen:
Es sind folgende Flächen im Süden (3 m breit und 14 + 30 m lang) als Rettungsweg von der Gustav-Vorsteher-Straße freizuhalten,
Abstandflächenbaulasten eine an der Nordseite (3 m breit und 15,50 m lang) und an der Ostseite eine L-förmige Fläche (in 3 m Breite, 8 m entlang der vorspringenden Längswand und südlich 7,50 m nach Osten verlaufend), sowie
eine Fläche von 3 m Breite und insgesamt 25 m Länge von der Süd-Ost-Ecke des Grundstücks Richtung Westen und dann nach Süden verlaufend für die Entwässerungsleitung (Verlegung und Unterhaltung) sind freizuhalten.

2.4.2 Grundbuch

2.4.2.1 Abteilung I Eigentümergemeinschaft von 4 Personen

2.4.2.2 Abteilung II folgende Eintragung ist vorhanden:
Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft. Die Eintragung bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

2.4.2.3 Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Es besteht ein eigener Kanalanschluss. Das Grundstück gilt als erschlossen.
Eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des § 8 KAG sind davon zukünftig nicht ausgeschlossen.

2.4.4 Altlasten/Bergschäden

Es besteht kein Altlastenverdacht.
Das Grundstück wurde vom Unterzeichner nicht nach vorhandenen Altlasten untersucht.

Das Objekt liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Es ist aber kein Bergbau dokumentiert. Daher ist eine Gefährdung durch Bergbau nicht gegeben. Weitere Nachforschungen sind nicht erforderlich.

2.4.5 öffentliche Förderung
Das Objekt unterliegt daher nicht den Vorschriften des WoBindG[4].

2.5. Planungsrecht

2.5.1. vorbereitende Bauleitplanung
Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter, rechtskräftig seit 2006, weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „Wohnbaufläche“ aus.

2.5.2. verbindliche Bauleitplanung
Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit für das Bauvorhaben regelt sich nach dem § 34 BauGB[5].
Danach ist das Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
Eine Gestaltungssatzung gibt es nicht. Das Objekt steht unter Denkmalschutz.
Das Maß der baulichen Nutzung ist von mir mit:
GRZ[6] = 0,47 sowie GFZ[7] = 1,24 ermittelt worden.

2.6. Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde von mir nicht persönlich eingesehen. Planunterlagen sind mir von einem/r Eigentümer/In zur Verfügung gestellt worden. Die Grundrisse sind von mir nach der Ortsbesichtigung aktualisiert worden.

[4] Wohnungsbindungsgesetz
[5] Baugesetzbuch
[6] Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = bebaute Fläche/Grundstücksfläche
[7] Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = Geschossfläche/Grundstücksfläche

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Allgemeines

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein.
Grundlage ist die Ortsbesichtigung, die Planunterlagen, Berechnungen und Auskünfte der Eigentümergemeinschaft.
Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.
Die vorhandenen technischen Gebäudeeinrichtungen (hier Abwasserleitungsnetz) sind nicht geprüft worden.

3.2. Gebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach und Souterrain-Einliegerwohnung in Mischbauweise.

3.3. Nutzungen

2-Familien-Wohnhaus.
Gebäudeart: konventionell, Mischbauweise (teils Massivbau, teils Fachwerk) Satteldach

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile

Außenwände:	Natursteinmauerwerk bis 50 cm, DG teilweise in Fachwerk;
Gründung:	gemauerte Fundamente unterstellt;
Decken:	Holzbalken, Massiv- und Kappendecken mit Stahlträgern;
Treppe:	Holztreppe, zum Keller (massiv);
Dach:	Satteldach in Holz, Schiefereindeckung, Rinnen und Fallrohre in Kupfer

Innenausbau

Haustüren:	Holz mit Glasfüllungen (Hauptwohnung), Holz mit Glasfenster

	(Einlieger), Klingel und Briefkasten integriert;
Fenster:	Holz mit Isolierglas, teilweise einfachverglast;
Wände:	überwiegend geputzt, tapeziert und gestrichen;
Decken:	überwiegend geputzt, tapeziert und gestrichen;
Wandfliesen:	Bäder bis 2,00 m, Küchen mit 1 m Fliesenspiegel;
Oberboden:	überwiegend Holzparkett oder Laminat, Treppenhaus, Flure, Bäder und Küchen gefliest;
Innentüren:	Holz, teilweise Glasfüllungen und glatte weiß lackierte Türblätter;
Elektroinstallation:	mittlere Ausführung, Zählerplätze im Keller;
Sanitärausstattung:	gehobener Standard mit wandhängendem WC, Handwaschbecken, Dusche und Stahlemailwanne mit 1-Handarmatur;
Heizung:	Gaszentralheizung, Fa. Viessmann, Vitocrossal 300, Bj. 2017 mit 12-45 kW, Leitungen im KG gedämmt, Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzern;
Energiekennwert:	nicht bekannt;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, und Telefon/Kabel vorhanden; Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Abwasser) vorhanden.

3.5. Außenanlagen

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- Bodenbeläge/Treppen mit Betonstein-, Natursteinpflaster, Fliesen,
- Einfriedung mit Mauern und Zaunelementen,
- Carport in Holz, und
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden pauschal mit **34.000,- €** (das entspricht ca. 5 % des Gebäudewertes) berücksichtigt.

3.6. Mängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf

Es sind folgende Mängel vorhanden:

- die Holzfenster sind teilweise marode, und
- es fehlt die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen.

Diese Mängel sind altersbedingt und werden nicht zusätzlich berücksichtigt. Der ordnungsgemäße Gebrauch der Sache ist noch gesichert.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

3.7. Sonderbauteile

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- Tore,
- Geländer,
- Mauern,
- Außentreppen, und
- Vordächer.

Für diese werden pauschal **25.000,- €** als Zeitwert zusätzlich berücksichtigt.

3.8. Weitere Untersuchungen

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion (Rohrfraß) vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd, Teer oder Tonerdeschmelzzement untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgende Situation:
Das Grundstück wurde ca. 1900 mit einem Wohnhaus bebaut und nach 1980 umgebaut und modernisiert.

Es handelt sich um ein 1-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Einliegerwohnung im Souterrain. Die Wohnungen sind nicht vermietet und wurden von der Eigentümerfamilie genutzt.

Vorhanden sind im Erdgeschoss und Dachgeschoss eine 6-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, 2 Bädern, Gäste-WC, Abstellräumen und Terrasse auf ca. 283 Wohnfläche. Im Souterrain ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad und Terrasse auf ca. 96 m² Wohnfläche.

Das Grundstück ist nur über ein Notwegerecht mit den öffentlichen Straßen verbunden. Carport, öffentliche Versorgungsleitungen und Zuwegung sind über Baulasten sichergestellt. Die Benutzung bedarf aber einer zusätzlichen Regelung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer der belasteten Flurstücke.

Das Geschäftszentrum Wetter befindet sich in westlicher Richtung, ca. 1 km entfernt.

Die nächste Großstadt - Hagen - mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist ca. 5 km östlich zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Naherholungsbereiche sind zahlreich in der Umgebung vorhanden. Ein Freibad (Harkortsee) ist in ca. 500 m Entfernung zu erreichen. Sportstätten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines bebauten Grundstücks vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Der **Verkehrswert** wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen - so auch hier - die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre.

Für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Häuser sind Ertragsgesichtspunkte entscheidend. Dort ist das **Ertragswert-verfahren** als bestimmendes Bewertungsverfahren maßgebend.

Ist eine mehr private Nutzung geplant, wird das **Sachwertverfahren** als bestimmende Größe herangezogen. Beim Sachwertverfahren wird der Bauwert der Gebäude auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) ermittelt, wobei die Steigerung des Baupreisindex bis zum Wertermittlungsstichtag und die bis dahin eingetretenen Wertverluste durch Alterung und bauliche Mängel, Schäden usw. angemessen berücksichtigt werden. Der so ermittelte Bauwert oder Sachwert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem Bodenwert des Grundstücks den Sachwert des Grundstücks. Die Anpassung an die Marktlage ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Das zu bewertende Objekt ist nach dem Sach- und Ertragswert zu beurteilen, da es sich sowohl selbstgenutzt als auch als Renditeobjekt eignet. Vergleichswerte sind nicht vorhanden.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Da das Bewertungsobjekt im bebauten Ortsteil liegt, können Richtwerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bewertung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert baureifer Grundstücke mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten vom 01.01.2025 enthält folgende Eintragung im Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert: 280,- €/M² ebf (erschließungsbeitragsfrei)
Wohnbebauung, I-II-geschossig, GFZ=1,0, bis 30 m Tiefe

Das Objekt ist hinsichtlich des Maßes und der Art der Ausnutzung mit diesem Wert nicht erfasst. Es muss angepasst werden. Für die höhere Ausnutzung (GFZ = 1,24) halte ich einen Zuschlag von ca. 12 % für erforderlich.
Das ergibt angepassten Bodenwert von 280,- x 1,12= 313,60 € , rd. 315,- auf den oben genannten Richtwert.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 400 m²	
Bodenrichtwert	280,- €/m²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0,-
- Wertanpassung für Lage	0,-
- für Größe	0,-
- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06)	35,-
- für Zuschnitt	0,-
Baulandwert (ebf)[8]	315,- €/m²
Straßenland	----- €/m²
Bauland 400 x 315,- =	126.000,-
Hinterland	-----
Bodenwert rd.	**126.000,- €**

[8] erschließungsbeitragsfrei

7. Sachwertermittlung

7.1. Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert einschließlich baulicher Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen ermittelt.
Der Herstellungswert der baulichen Anlagen basiert auf den am Stichtag anzusetzenden Normalherstellungskosten -NHK-. Der Ansatz für die Normalherstellungskosten berücksichtigt die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.
Der Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt die Alterswertminderung unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei diese von maßgeblicher Bedeutung ist.
Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert (alterswertmindernd) angesetzt.
Sofern unterlassene Instandhaltungen/Modernisierungen vorliegen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes liegen, so sind diese gesondert wertmindernd in Ansatz zu bringen.
Weiterhin sind: nicht zeitgemäße Grundrisse, gefangene Räume, falsch dimensionierte Räume, unzeitgemäße Baukonstruktion, mangelnder Schallschutz, mangelnde Wärmedämmung, soweit diese nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten sind, zu berücksichtigen.

7.2. Gebäudedaten

2-Familienhaus
Urbaujahr: ca. 1900
Modernisierungen/Umbau: nach 1980

Entsprechend der Konstruktion und Bauart des Gebäudes wird die Gesamtnutzungsdauer (GND) auf 80 Jahre (gem. BewG bestimmt.
Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. BewG dann 0,3 x 80 = 24 Jahre
Das fiktive Baualter ist damit 56 Jahre.
Das fiktive Baujahr ist somit 2025- 56= 1969

7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 (2005-02) gewählt.

Normalherstellungskosten[9] –**NHK 2010-**
Freistehendes 2-Familienhaus **Typ 1.31**

Bestimmung der Ausstattungsstufe (nach Tab.1 NHK2010):

Ausstattungsklasse	1-5	Tab.1	gewählt		Anteilin %	Ergebnis
Außenwände			4		0,23	0,92
Dach			4		0,15	0,6
Außenfenster +Türen			4		0,11	0,44
Innenwände +Türen			4		0,11	0,44
Decken			4		0,11	0,44
Fußböden			4		0,05	0,2
Sanitäreinrichtung			4		0,09	0,36
Heizung			3		0,09	0,27
Sonst/Lüftung/Solar/PV			3		0,06	0,18
Summe			34		1	3,85
Typ 1.31						
Dach ausgebaut			klasse 3			920,00
			Klasse 4			1105,00
Korrektur 2-Famhaus	später		gew.klasse 3		diff	185,00
rd			angepasster NHK-Wert			1.078,73

Somit gerundeter NHK-Wert: **1.080,- €/m² BGF**
Korrekturfaktoren sind nicht zu berücksichtigen.
17 % für die Baunebenkosten sind darin enthalten.

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index	2010	90,0
Index	2015	100,0
Index	2021	125,2

somit 1.080,- x 125,2 /90 = 1.502,40 €/m² BGF

[9] Die NHK 2010 ist Grundlage der neuen Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012 und wird hier zur Ermittlung des Sachwertes gem. § 21 der ImmoWertV herangezogen.

Index	2021	100,0
Index	I.2025	132,6

somit 1.502,40 x 132,6 /100 = 1.992,18 €/m² BGF

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: **570,52 m²**

Herstellungskosten zum Stichtag:

570,52 x 1.992,18 (m² BGF x NHK)	=	1.136.578,53
Wertminderung wegen Alters (linear):		
70 % von 1.136.578,53	=	- 795.604,97
verbleibt rd.		341.000,00
Sonderbauteile (Zeitwerte)		25.000,-
Wert der Außenanlagen (Zeitwert):		34.000,-
Gebäudewert: rd.		400.000,-

7.4. Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Bodenwert	126.000,-
Gebäudewert	400.000,-
vorläufiger **Sachwert**	**526.000,- €**

Kontrollwerte:
ca. 920,- €/m² BGF
ca. 1.390,- €/m² NF incl. Boden,
Bodenwertanteil: ca. 24 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete[10]

Es wurden keine Angaben gemacht. Die Wohnungen sind nicht vermietet.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge lagen mir daher nicht vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die Vergleichsmietentabelle für die Städte Wetter und Herdecke für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.12.2024) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

6,50 €/m² in der Baujahrsgruppe 1968-83 mit Bad und Heizung in der Wohnung in mittlerer Wohnlage (bei einer Spanne von 5,80 bis 7,20 €/m²).

Der Carport bleibt für die Vermietbarkeit ohne Ansatz, da es nur eine Rettungsweg-Baulast gibt und die dauerhafte Nutzung nicht gesichert ist. Allerdings kann er als Abstellraum für Fahrräder, Gartengeräte etc. durchaus genutzt werden.

Folgende Zuschläge sind zu berücksichtigen

- für die Einliegerwohnung:

Terrasse + 2%, somit 6,50 x 1,02 = **6,63 €/m²**

- für die **Hauptwohnung**:

Gäste-WC + 5%, Terrasse/Garten + 2%, Du/Wa getrennt + 5%, Fußb. + 3 %, Größe >120 m² -10 % und Treppen/Dach-Schrägen -10%, somit 0,92 x 6,50 = 5,98 rd. **6,- €/m²**

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete
(siehe Anlage) **27.995,64 € /p.a.**

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt. Es besteht keine Miet- bzw. Sozialbindung.

[10] Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Wohnhaus

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt
- Verwaltungskosten:

Wohnen: 2 WE x 359,- €/WE	=	718,-
Carport:		47,-
- Betriebskosten		umlagefähig
- Instandhaltungskosten:		
Wohnen: 378,73 m² x 14,- € /m²	=	5.302,22
Carport		106,-
- Mietausfallwagnis 2 % von 27.995,64		559,91
Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt		6.733,13
= 24 % der Mieteinnahmen		

Grundstücksertragswert

Rohertrag	27.995,64
Bewirtschaftungskosten ./.	- 6.733,13
Grundstücksreinertrag	21.262,51
Liegenschaftszins[11] 1,7 %	
Bodenertragsanteil 126.000,- x 1,7 % = ./.	-2.142,-
Gebäudeertragsanteil	19.120,51

Bei einem Zinssatz von 1,7 % und 24 Jahren
Restnutzungsdauer beträgt der Vervielfältiger[12] = 19,56

Gebäudeertragswert	19.120,51 x 19,56 =	373.997,18
zzgl. Bodenwert		126.000,-
Zuschlag/Abschlag (Mängel/Innenbesichtg)		---------
Grundstücksertragswert gerundet		**500.000,- €**

Kontrollwerte:
ca. 875,- €/m² BGF
ca. 1.320,- €/m² NF incl. Boden,
Bodenwertanteil: ca. 25 %.

[11] Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 des Ennepe-Ruhr-Kreises mit 1,70 % angesetzt (bei einer Spanne von +/- 0,9 % für freistehende 1- bis 2-Familienhäuserl).
[12] Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

9. Vergleichswertermittlung

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Ennepe-Ruhr-Kreises mit der Stadt Witten anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden.

Ob diese Objekte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem hier zu bewertenden Objekt übereinstimmen, kann mit Sicherheit nicht behauptet werden.

Daher konnte ein Vergleichswert nicht ermittelt werden.

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten (1- bis 2-Familienhäusern) vorrangig aus dem Sach- und Ertragswert ab. Ein Vergleichswert konnte nicht ermittelt werden.

10.2. Markteinflüsse

Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig sind. Diese Merkmale werden allerdings nachfolgend nur insoweit hinsichtlich ihres Werteinflusses wirksam, als sie nicht schon in die obigen Berechnungen eingeflossen sind.

Der Gutachterausschuss hat für diesen Objekttyp keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht.
Zu- bzw. Abschläge halte ich hier daher für nicht erforderlich.

Vorläufiger Sachwert	526.000,-
Abzug für Mängel:	----------
Sachwert somit	526.000,-

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Sachwert	526.000,-
Ertragswert	500.000,-
Vergleichswert	----------

Der Verkehrswert wird aus der Gewichtung dieser Werte abgeleitet und zwar:
0,7 x 526.000,- + 0,3 x 500.000,- = 518.200,- €

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Carport bebaute Grundstück Gemarkung Wetter, Flur 5, Flurstück 413, Kaiserstr. 132 A in 58300 Wetter wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungsstichtag, am 14.05.2025, festgestellt mit

518.000,- €
in Worten: fünfhundertundachtzehntausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca.570 m² ergibt sich ein Wert von 910,- € /m² BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 379 m² ergibt sich ein Wert von 1.370,- €/m² incl. Grund und Boden bei 24 % Bodenwertanteil.

Zubehör wurde nicht bewertet.

Die Eintragung in Abteilung II ist nicht berücksichtigt worden.

Es besteht keine Wohnungs- bzw. Sozialbindung.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis über alle wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Schwerte, den 26.10.2025

.....
Wilfried Roder

11. Literatur/Quellen

KLEIBER, W., SIMON, J.:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 12. Auflage, Köln 2016.

PALANDT:
BGB, 80.Auflage, München 2021.

ImmoWertV vom 19.05.2010
SW-RL vom 05.09.2012
VW-RL vom 20.03.2014
EW-RL vom 12.11.2015

NHK 2010, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2012

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

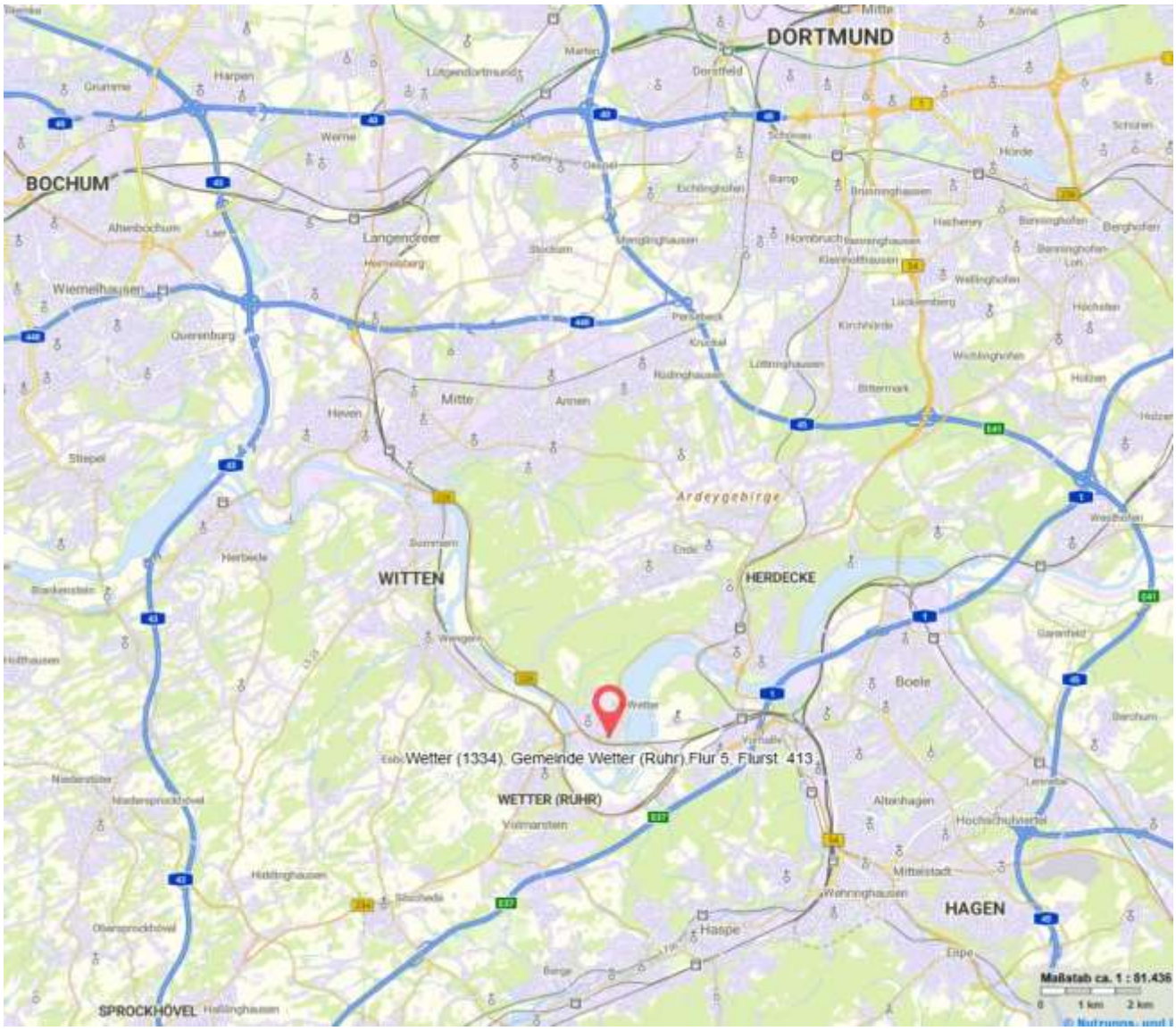
Grundstücksmarktbericht (GMB) des Ennepe-Ruhr-Kreises, Ausgabe 2025

Mietspiegel 01.12.2024 der Stadt Wetter

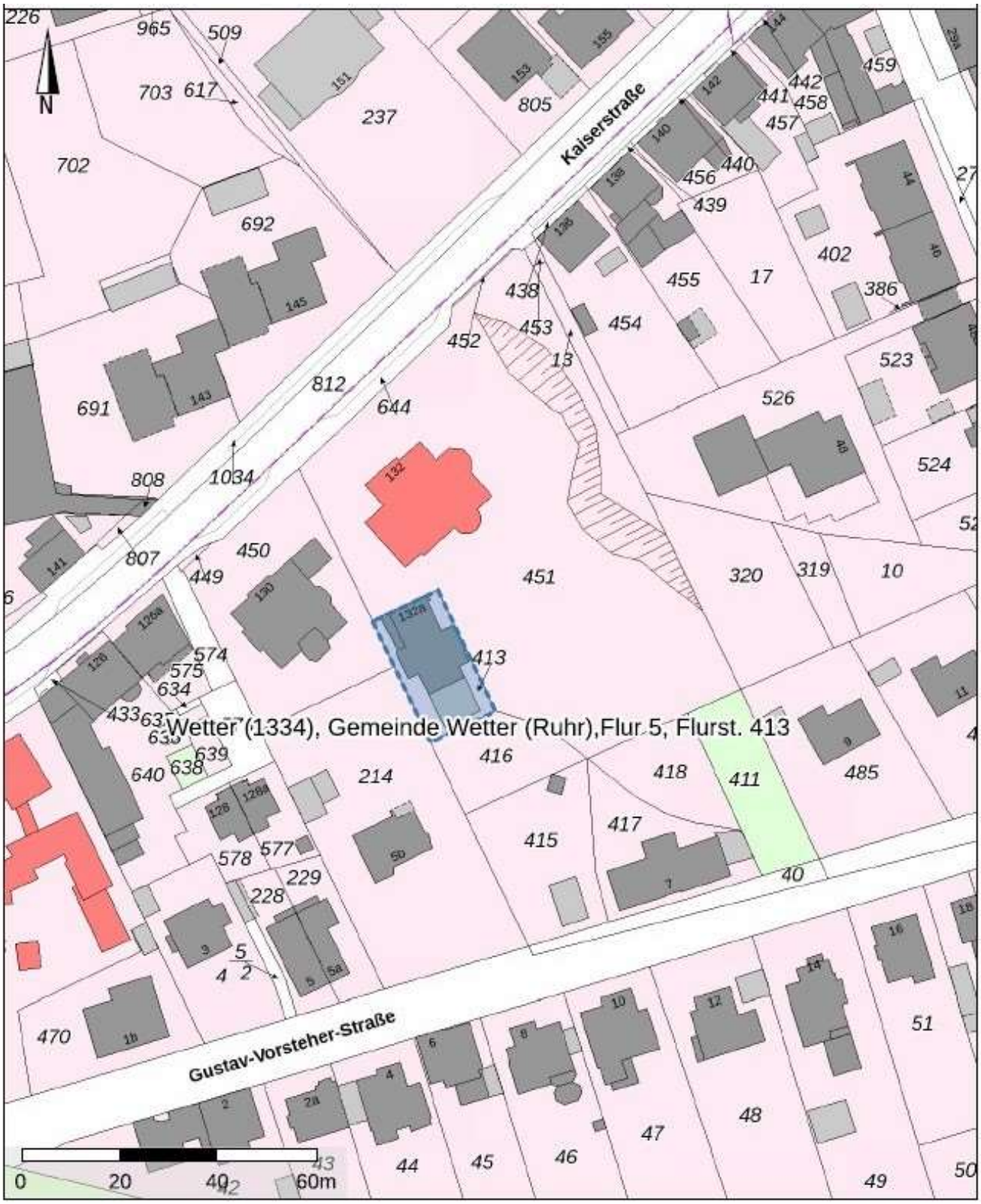
12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Bauzeichnungen[13]
- Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohnflächenberechnung
- Nachhaltige Erträge
- Baulastauskunft
- Bilder vom 14.05.2025

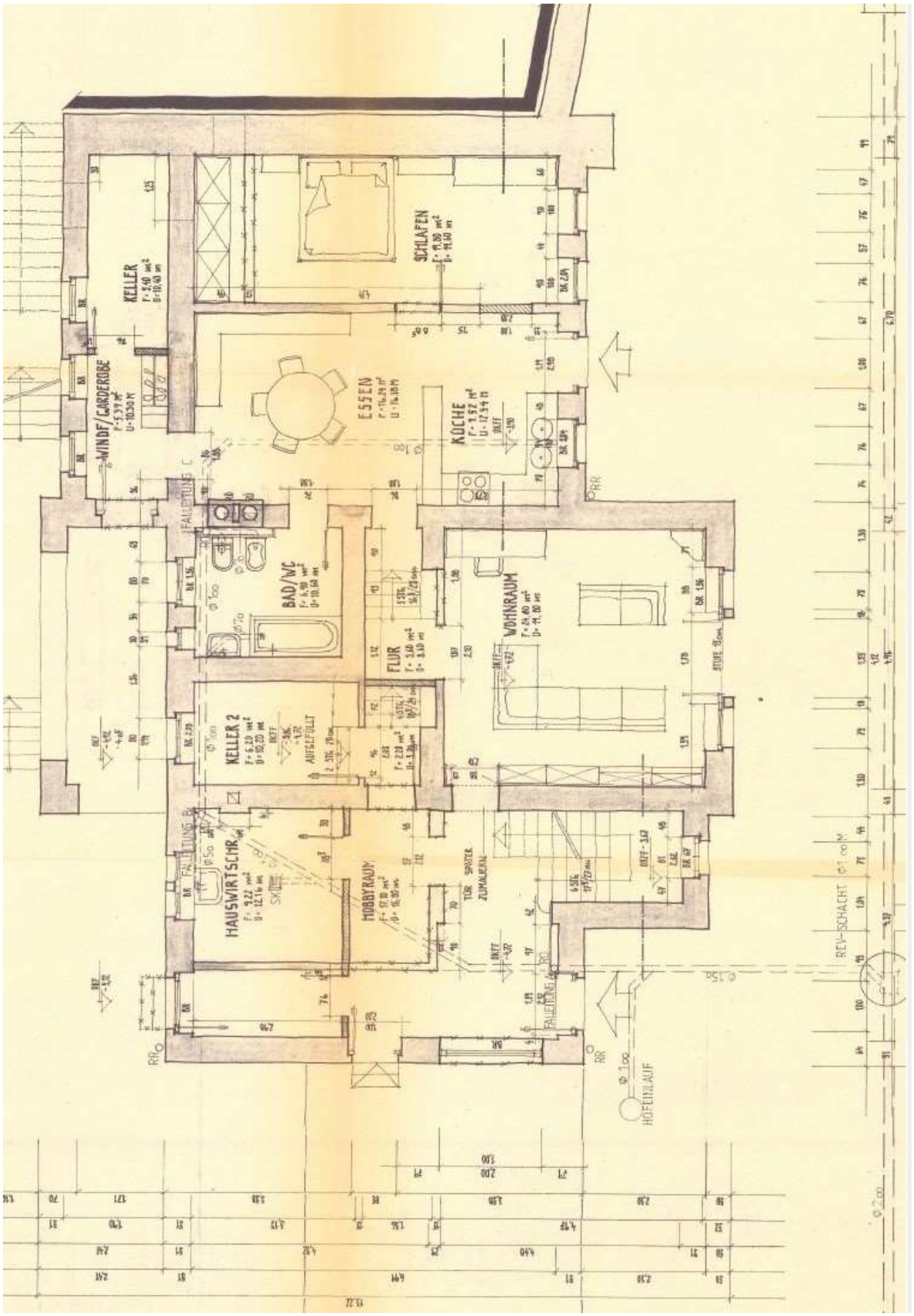
[13] die Planunterlagen sind nach der Begehung ergänzt und korrigiert worden



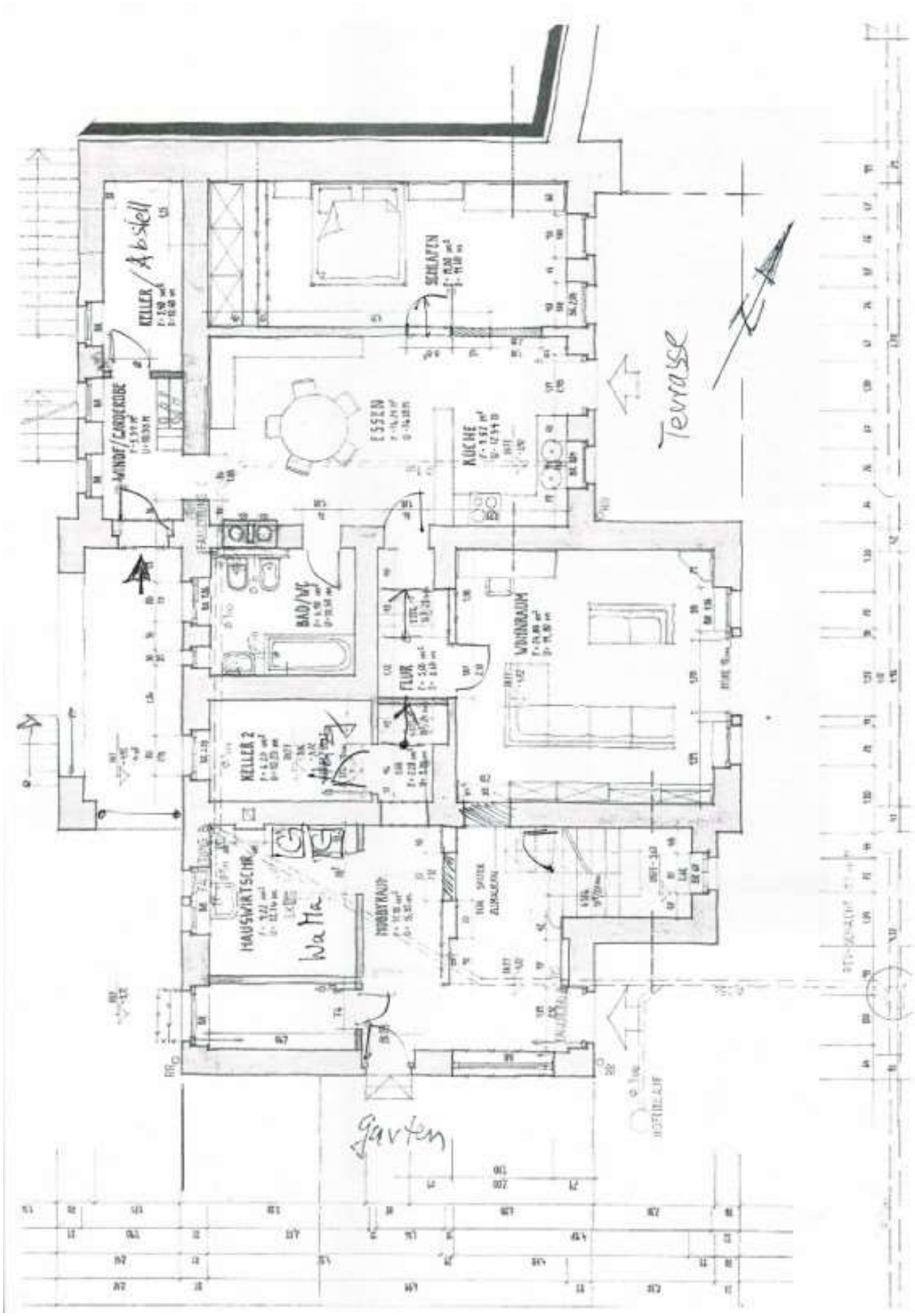
Regionale Lage



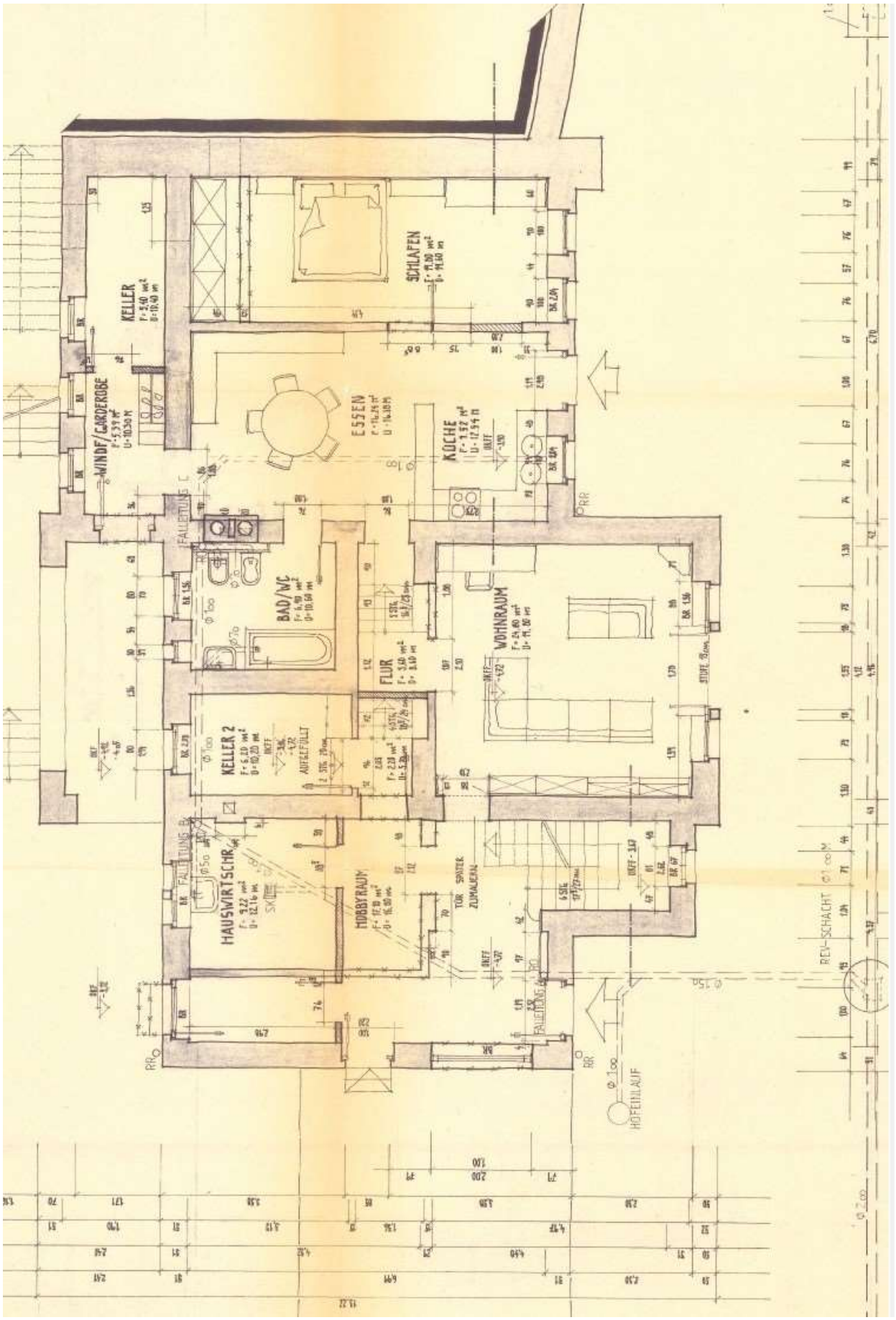
Katasterplan


KELLER
SCHLAFEN
WINDF/GARDEROBE
ESSEN
KÜCHE
BAD/WC
FLUR
WOHNRAUM
KELLER 2
HAUSWIRTSCHR.
HOBBYRAUM
REV-SCHACHT
HOFEINLAUF

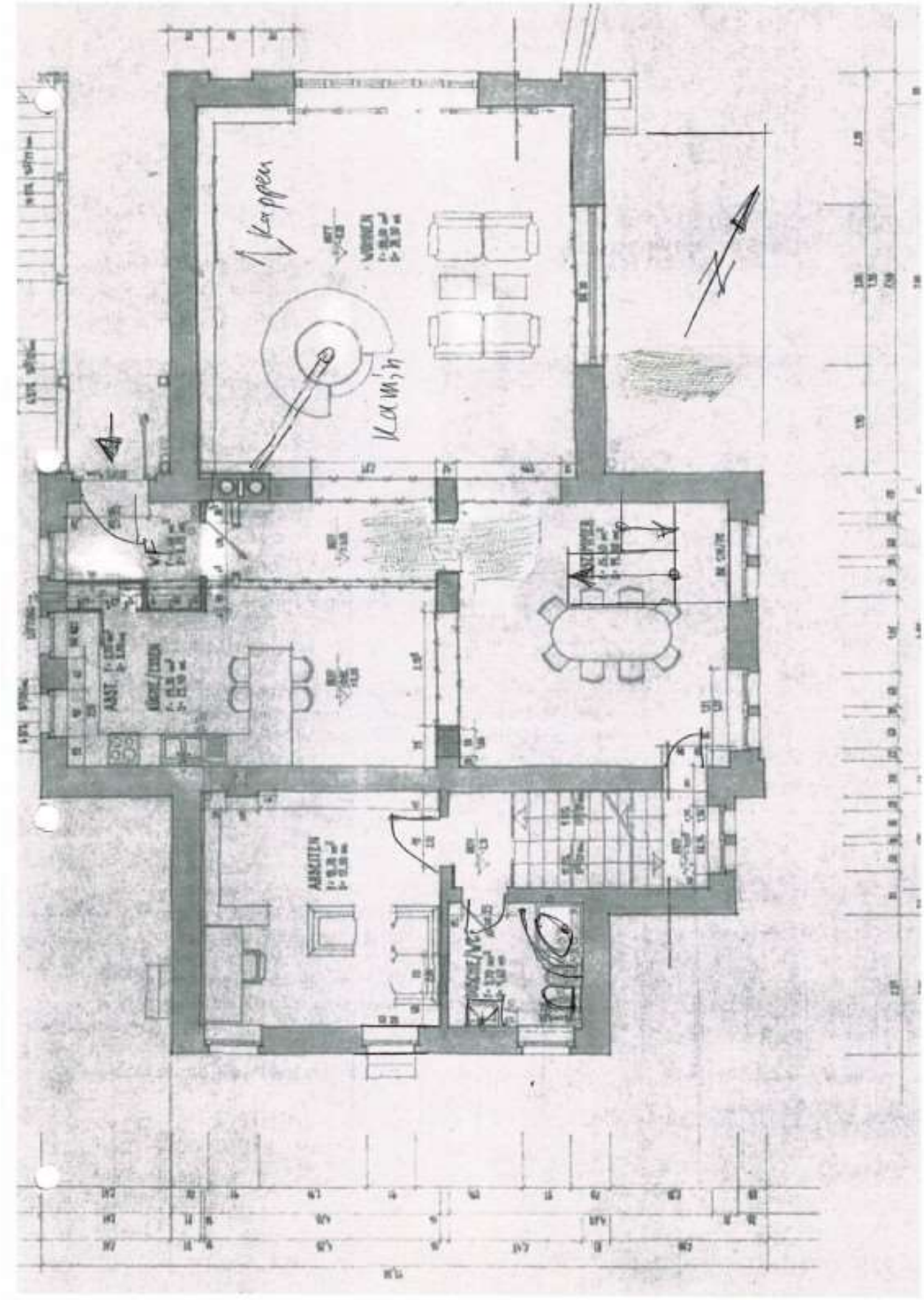
UG


KELLER / Abstell
WINDF/CARPORT
SCHLAFEN
ESSEN
KÜCHE
Terrasse
BAD/WC
FLUR
WOHNRAUM
KELLER 2
HAUSWIRTSCHFT
Wa Ma
HOBBYRAUM
Garten

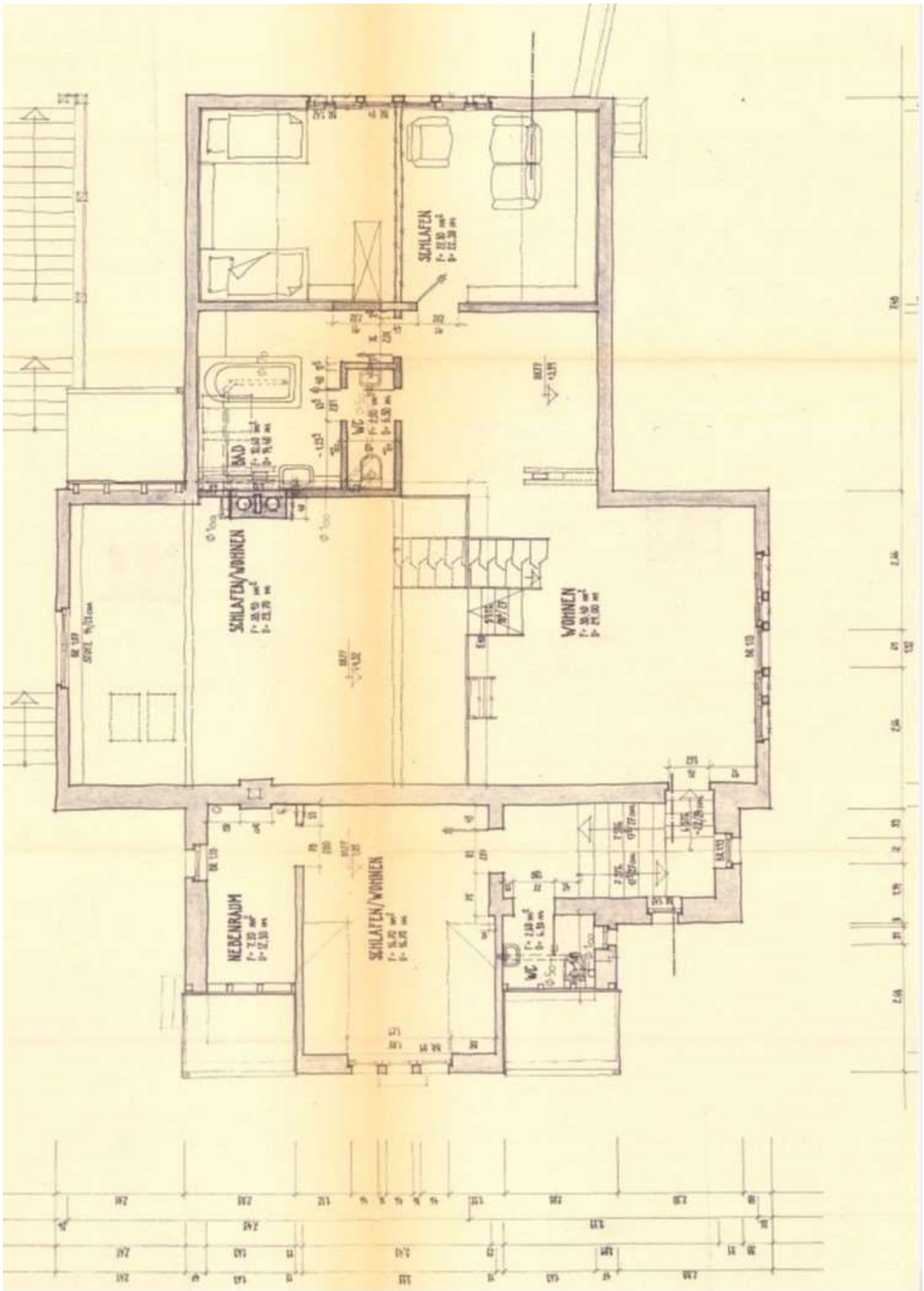
UG-neu


KELLER
SCHLAFEN
WINDF/GARDEROBE
ESSEN
KÜCHE
BAD/WC
FLUR
WOHNRAUM
KELLER 2
AUFZUFÜLLT
HAUSWIRTSCHR.
HOBBYRAUM
REV-SCHACHT
HOFEINLAUF

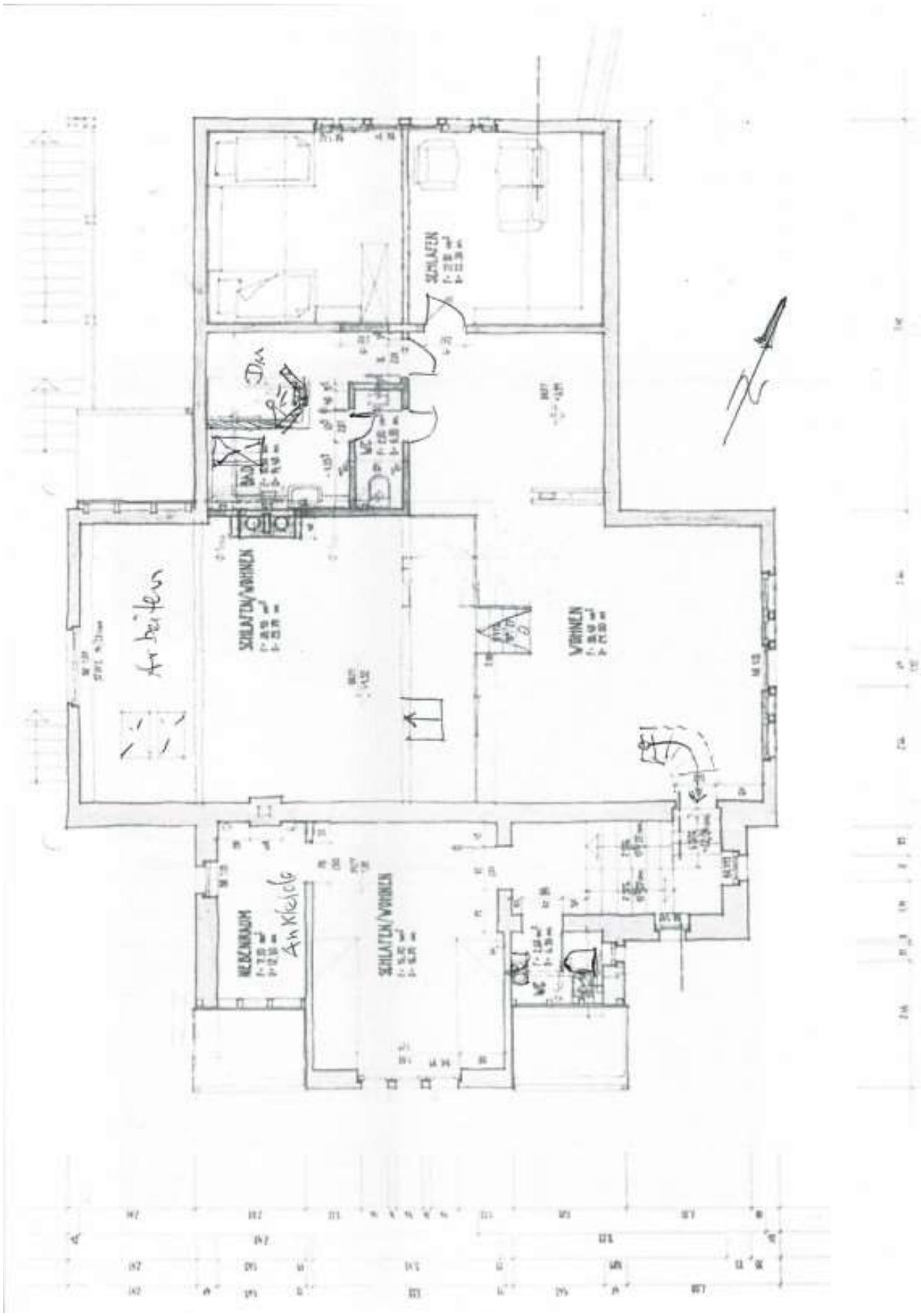
EG



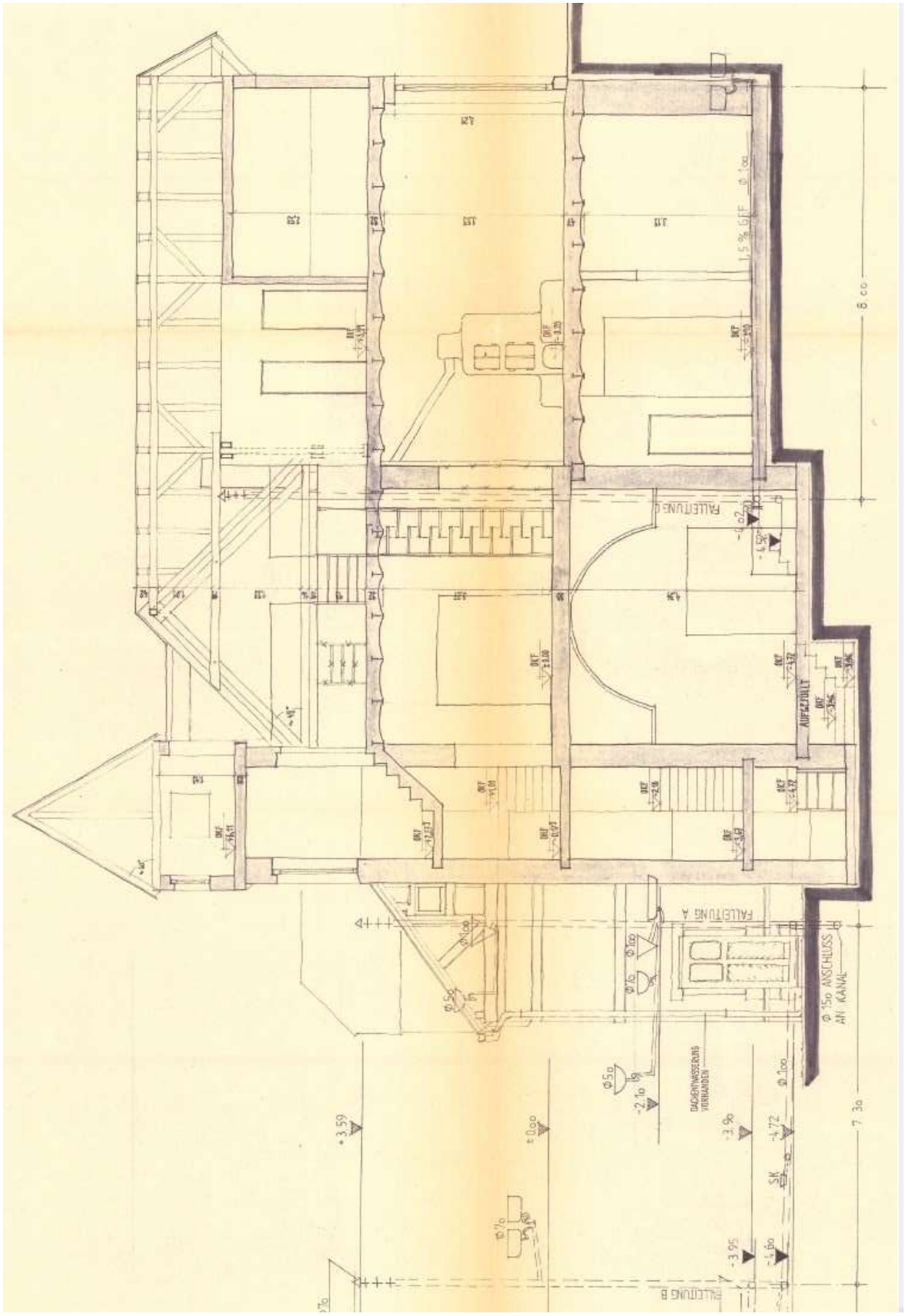
EG-neu


SCHLAFEN
BAD
WC
SCHLAFEN/WOHNEN
WOHNEN
NEBENRAUM
SCHLAFEN/WOHNEN
WC

DG



DG-neu


FALLEITUNG B
FALLEITUNG A
AUFZUGLIFT
Ø 150 ANSCHLUSS AN KANAL
DACHENTWÄSSERUNG VORHANDEN
1,5 % GEF.
SK
+3,59
±0,00
-2,10
-3,90
-4,72
-3,95
-4,60
7,30

Schnitt

Geschoss	Abmessungen in m Länge	Breite	Ab/Zusatz	BGF in m²	BGF Σ	Anmerkung
KG	18,180	13,220		240,34		
	-0,400	7,490		-3,00		
	-4,700	2,410		-11,33		
	-2,590	2,300		-5,96		
	-0,500	2,290		-1,15		
	-2,810	7,390		-20,77	198,15	
EG	18,270	13,300		242,99		
	-2,410	4,580		-11,04		
	-7,000	2,180		-15,26		
	-2,590	2,580		-6,68		
	-2,290	0,500		-1,15		
	-7,480	2,890		-21,62		
					187,25	
DG	18,350	13,300		244,06		
	-5,160	2,410		-12,44		
	-1,600	2,050		-3,28		
	-7,480	2,410		-18,03		
	-2,050	1,600		-3,28		
	-2,300	2,870		-6,60		
	-2,290	0,380		-0,87		
	-7,480	2,890		-21,62		
					177,94	
Turmzimmer	2,680	2,680		7,18	7,18	
gesamt					570,52	

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Geschoss	Raum	Abm in m Länge	Breite	Abzug Zusatz	Teilfläche m²	Summe Rohbau	Fertig	Anmerkung
KG						0,00		keine Wfl
UG	Windfang					5,39		
	Abst-					5,40		
	Bad					6,90		
	Essen					16,24		
	Küche					9,52		
	Schlafen					19,80		
	Flur					3,60		
	Wohnen					24,80		
	Terrasse	3,000	5,000	0,50		7,50		max. 50%
Summe	**UG-Einlieger**					**99,15**	**96,18**	
EG	WF					4,49		
	Küche					29,30		
	Ab					0,70		
	Essen					26,40		
	Wohnen					50,00		
	Treppenhaus					0,00		
	Du-WC					5,70		
	Arbeiten					15,70		
UG	Terrasse	6,000	5,000	0,50		15,00		
Summe	**EG**					147,29	**142,87**	
DG	WC					2,60		
	Wohn-Schlaf					16,70		
	Ankleide					7,30		
	Wohnen					38,40		
	Wohn-Arbeiten					38,90		
	WC					2,00		
	Bad					10,60		
	Schlafen					27,50		
Summe	**DG**					144,00	**139,68**	
Gesamt	**Hauptwohnung**						**282,55**	**0,97**
Wohnen	**gesamt**						**378,73**	

Wohnflächenberechnung

Gebäude/Nutzung	Fläche in m²	€/m²	Netto-Kaltmiete	Anmerkungen
Wohnen Einlieger	96,18	6,63	637,67	Gäste-WC +5
Hauptwohnung	282,55	6,00	1.695,30	Terrasse/Gartennutzg + 2 Treppen/Dachschräge -10 Wfl -10
Summe HNF	378,73		2.332,97	
Garagen/Carport	1	50,00		Zuwegung nicht sicher
Stellplätze		10,00	0,00	
Nebenanlagen/Gartenhaus				
Funkstelle	Werbung			
Automaten				
Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag			**27.995,64**	

Nachhaltige Erträge

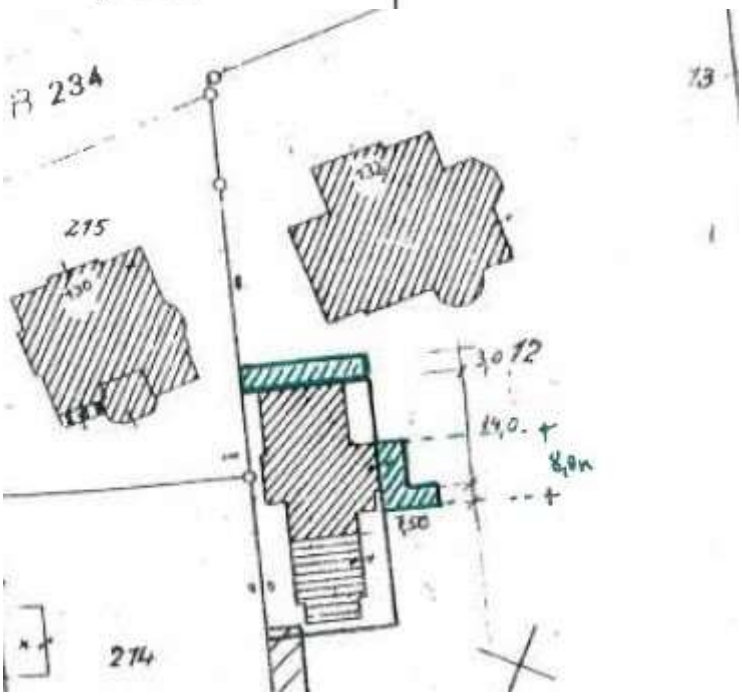
Beglaubigte Abschrift

Baulastenverzeichnis von Wetter Baulastenblatt Nr. 70

Grundstück Kaiserstraße Nr. 132a Seite 1

Gemarkung Wetter Flur 5 Flurstück 12

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Wetter, Flur 5, Flurstück aus 12, entlang der gemeinsamen hinteren Grenze zum Baugrundstück in einer Tiefe von 3,00 m, senkrecht zu der ihm zugekehrten Abschlußwand des Gebäudes gemessen, und einer Breite von 15,50 m sowie an der westlichen Grundstücksgrenze eine L-förmige Fläche, von der ein Schenkel 8,00 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft, während der andere Schenkel, rechtwinkelig dazu, 7,50 m nach Osten verläuft, von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf den - die - für das Nachbargrundstück geltende(n) Bauwich bzw. Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen. Eingetragen unter Bezug auf die Erklärung vom 14.08.1980 am 06.11.1980. gez. Dante	



Baulast Abstandsflächen

Baulastenverzeichnis von Wetter Baulastenblatt Nr. 71

Grundstück Gustav-Vorsteher-Straße Nr. 7 Seite 1

Gemarkung Wetter Flur 5 Flurstück 412

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
2.	Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Wetter, Flur 5, Flurstück 413, im folgenden Baugrundstück genannt, einen 3,00 m breiten und 30,00 m langen Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß in dieser Fläche die für die Entwässerung des Baugrundstücks erforderliche Abwasserleitung verlegt und im allgemein üblichen Rahmen unterhalten werden kann. Eingetragen unter Bezug auf die Erklärung vom 11.06.1981 am 30.08.1982.	

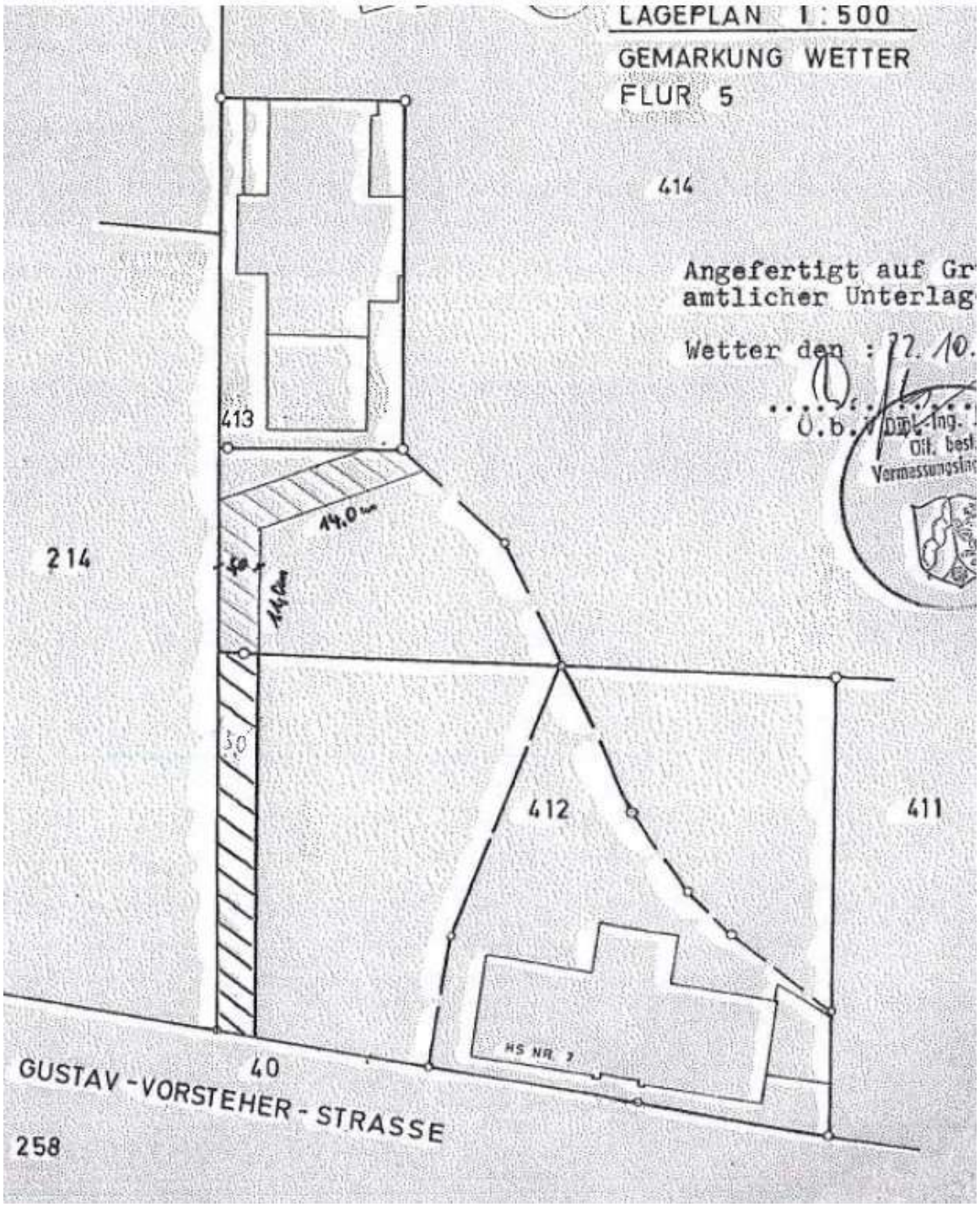
Baulastenverzeichnis von Wetter Baulastenblatt Nr. 76

Grundstück Kaiserstraße Nr. 132a Seite 1

Gemarkung Wetter Flur 5 Flurstück 414

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1.	Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Wetter, Flur 5, Flurstück 413, im folgenden Baugrundstück genannt, einen 3,00 m breiten Streifen, zunächst 14,00 m nach Südwesten verlaufend und dann 11,00 m nach Südosten verlaufend, des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß in dieser Fläche, die für die Entwässerung des Baugrundstücks erforderliche Anschlußleitung verlegt und im allgemein üblichen Rahmen unterhalten werden kann. Eingetragen unter Bezug auf die Erklärung vom 19.01.1981 am 05.11.1981.	

Baulast Entwässerung



Baulast öffentliche Erschließung/Leitungsrecht

Baulastenverzeichnis von Wetter Baulastenblatt Nr. 70

Grundstück Kaiserstraße Nr. 132a Seite 1

Gemarkung Wetter Flur 5 Flurstück 12

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
2	Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Wetter, Flur 5, Flurstück aus 12, einen 3,00 m breiten und 14,00 m langen Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen freizuhalten, so daß über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. Eingetragen unter Bezug auf die Erklärung vom 25.09.1980 am 06.11.1980.	

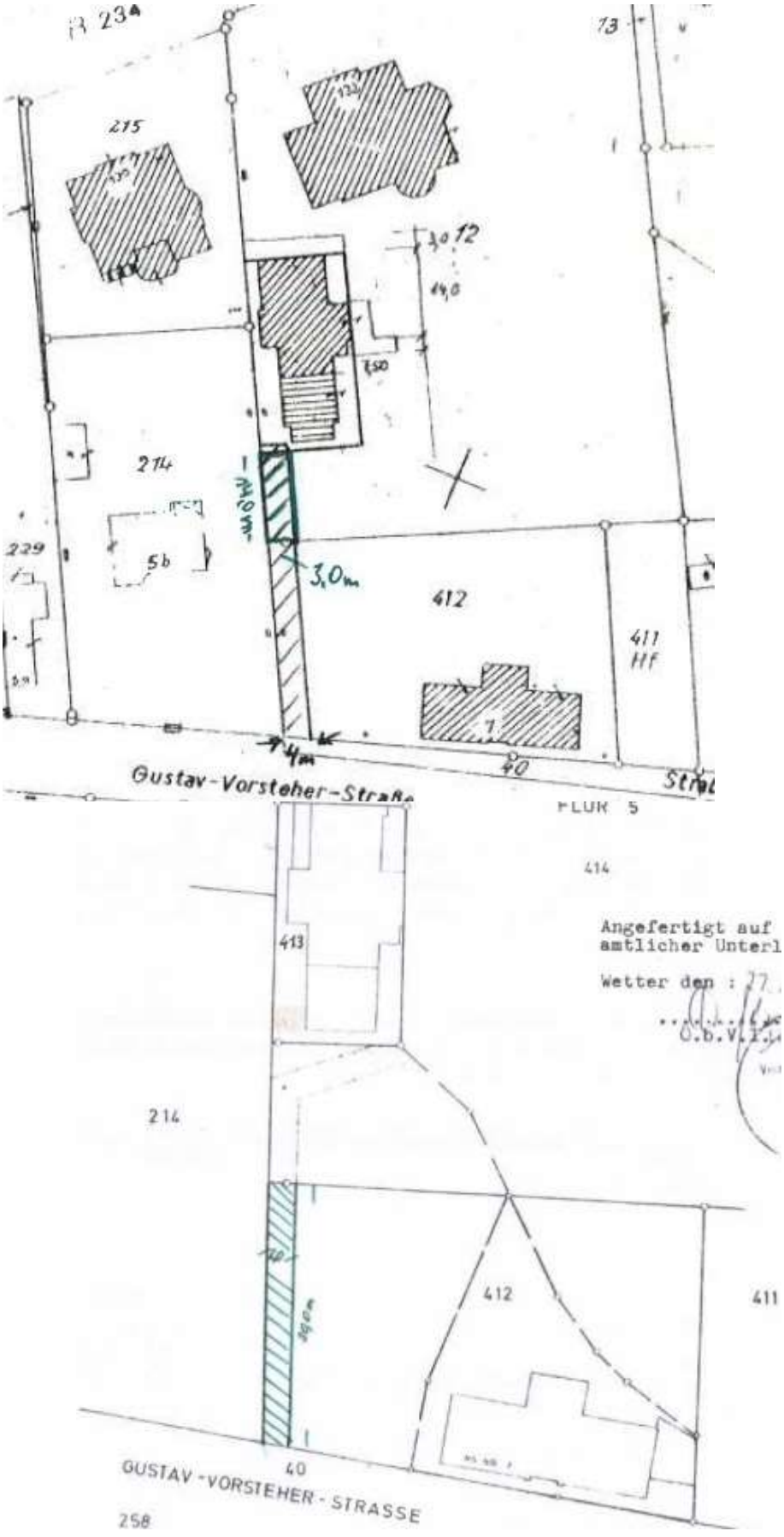
Baulastenverzeichnis von Wetter Baulastenblatt Nr. 71

Grundstück Gustav-Vorsteher-Straße Nr. 7 Seite 1

Gemarkung Wetter Flur 5 Flurstück 412

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung zugunsten des Grundstücks Gemarkung Wetter, Flur 5, Flurstück 12, einen 3,00 m breiten und 30,00 m langen Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. Eingetragen unter Bezug auf die Erklärung vom 20.08.1980 am 07.11.1980.	

Baulast Rettungsweg 1 und 2



Baulast Rettungsweg 1 und 2

Bild 1: Kaiserstraße, Blick nach Süd-West

Bild 2: Nordseite der Nr. 132 A

Bild 3: N-W-Ecke

Bild 4 + 5: Westseite mit Treppe und Zugang zur Hauptwohnung

Bild 6 + 7: Nordseite

Bild 8: Ostseite

Bild 9: Ostseite

Bild 10 + 11: Rettungsweg nach Süden

Bild 12 + 13: Südseite

Bild 14 + 15: Südseite

Bild 16: Südseite, Terrasse

Bild 17 + 18: Ostseite

Bild 19 + 20: Ostseite und Westseite

Bild 21 + 22: Westseite, Blick nach Süden

Bild 23 + 24: Zugang Einlieger (UG) und Treppe an der Westseite

Bild 25 + 26: DG Flur und WC

Bild 27 + 28: DG WC

Bild 29 + 30: DG Bad und Dusche

Bild 31 +32: Dachfläche Westseite und DG Bad mit Dusche

Bild 33 + 34: DG Wohnen und Dachstuhl

Bild 35 + 36: DG Fußboden und Wohn-Arbeitszimmer

Bild 37 + 38: DG Zugang Treppenhaus und Treppe ins Turmzimmer

Bild 39 + 40: DG Dach Südseite und Turmfenster

Bild 41 + 42: DG Treppenhaus

Bild 43 + 44: DG WC

Bild 45 + 46: OG Schlaf-Wohnzimmer und Treppe ins EG

Bild 47 + 48: EG Küche

Bild 49 + 50: EG Eingang und Wohnzimmer

Bild 51 + 52: EG Wohnzimmer

Bild 53 + 54: EG Küchen-Essbereich und Treppe ins DG

Bild 55 + 56: EG Wohnzimmer und Treppen zum UG

Bild 57 + 58: EG-DG Bad

Bild 59 + 60: EG-DG Bad

Bild 61 + 62: EG-DG Arbeiten und Treppe ins UG

Bild 63 + 64: UG Kellerräume

Bild 65 + 66: UG Kellerräume

Bild 67 + 68: UG Kellerräume

Bild 69 + 70: UG Kellerräume

Bild 71 + 72: UG Kellerräume

Bild 73 + 74: UG Kellerräume

Bild 75 + 76: UG Kellerräume

Bild 77 + 78: UG Einliegerwohnung Eingang und Bad

Bild 79 + 80: UG Einliegerwohnung Bad

Bild 81 + 82: UG Einliegerwohnung Küche

Bild 83 + 84: UG Einliegerwohnung Küche-Flur und Wohnen