

Wertermittlung

Für das mit einem Mehrfamilienhaus und
zwei Garagen bebaute Grundstück
Gabelsbergerstr. 13 in 58135 Hagen



Auftraggeber: Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen
Geschäfts-Nr.: 031 K 103/25

Verkehrswert (nach §194 BauGB): **424.000,- €**

Das Gutachten umfasst 68 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 mit Garagen	
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.....	27
regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan).....	28
Lage in der Stadt.....	29
Flächennutzungsplanausschnitt.....	30
Katasterauszüge 1966 und heute.....	31
Bauzeichnungen.....	33
Berechnung der BGF und HNF	40
Wohnflächenberechnung (gem. Bauakte)	41
Nachhaltige Erträge.....	43
Baulastauskunft	44
Bilder.....	45

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Allgemeine Daten:

Lage 58135 Hagen, Gabelsbergerstr. 13
Gemarkung Westerbauer
Flur 9, Flurstück 221

Grundbuch-Blatt: Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Haspe
Blatt 856

Grundstücksgröße: 598 m²

Herschvermerke: keine
Lasten-/Beschränkungen: Verfügungsbeschränkung,
Zwangsversteigerungsvermerk

Baulast: keine
Altlasten: keine
Wohnungs-/Sozialbindung: keine bekannt

Objekt-Daten:

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus,
Doppelhaushälfte, 3-geschossig
mit nicht ausgebautem Dach,
unterkellert, 2 Garagen

Wohnfläche: 401,63 m² (aus der Bauakte)
BGF¹: 680,77 m² (aus der Bauakte)
Umbauter Raum: 1.871,64 m³ (aus der Bauakte)
Urbaujahr: 1966
Umbau/Erweiterungen: nach 2022 (Erdgeschoss)
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND): 24 Jahre (gem. BewG 30 % der GND)
Fiktives Alter: 56 Jahre
genehmigte Nutzung: Wohnen (5 WE, die WE im EG ist
teilbar), 2 Garagen + Einstellplätze
(EP)

¹ Bruttogrundfläche in m² nach DIN 277-2 (Ausgabe 2005-02) nur a-Flächen, b-Flächen (z.B. Kragdächer, Balkone) werden im Kapitel 3.6 (Sonderbauteile) berücksichtigt.

Wert-Angaben:

Bodenwert:	99.000,- €
Sachwert:	507.000,- €
Angepasster Sachwert:	457.000,- €
Ertragswert:	393.000,- €
Rohertragswert:	438.000,- €
Vergleichswert:	keiner vorhanden
Verkehrswert:	424.000,- €

Verkehrswert entspricht ca. 625,- €/m² BGF bzw. ca. 1.055,- €/m² HNF incl. Grund und Boden (Bodenwertanteil ca. 22 %)

Bewertungstichtag: 26.11.2025

Im Verkehrswert enthaltene Zu- und Abschläge:

Abschlag für Mängel/Schäden:	
Restfertigstellungsbedarf:	50.000,- €
Überbau:	keine
Baulasten:	keine
Statische Mängel	nicht bekannt
bauliche Altlasten	keine bekannt
Zubehör/Einrichtung:	kein

Gesamteinschätzung

Lage:	Wohngebiet im Vorort westlich von Hagen, südlich einer Gemeindestraße,
Bauzustand:	altersgemäß
Grundriss:	funktional
Ausstattung:	mittel bis gehoben

1. Allgemeine Angaben:

- 1.1. Grund der Wertermittlung: Zwangsversteigerung²
Beauftragung durch das Amtsgericht Hagen am 25.10.2025
Bewertungsstichtag: 26.11.2025
Tag der Ortsbesichtigungen: 26.11.2025
Teilnehmer: W. Roder (SV), Herr NN (Eigentümer)
- 1.2. Grundstücksangaben
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Westerbauer
Flur: 9
Flurstück: 221
Gesamtgröße: 598 m²
Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Hagen
Grundbuch von Haspe
Blatt 856
Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses: 3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäude- und
Freifläche, Gabelsbergerstr. 13
- 1.3. Eigentumsverhältnisse
Grundbuch Lfd.Nr. 2 der Abt. I: NN
- Belastungen der Abt.II:
Lfd. Nr. 4: Verfügungsbeschränkung für einen Eigentümer
Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk
- 1.4. Objektdaten:
Mehrfamilienwohnhaus, Doppelhaushälfte, 3-geschossig, mit
nicht ausgebautem Dach, Massivbau, unterkellert,
2 Garagen und Stellplätze

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

Für die Berechnung maßgebliche Parameter:

Grundstücksfläche:	598 m ²
Urbaujahr:	1966
GND:	80 Jahre
RND:	24 Jahre (gem. BewG)
Fiktives Alter:	56 Jahre
Liegenschaftszins:	4,0 %
Bruttogrundfläche:	680,77 m ²
Wohn- und Nutzflächen:	401,63 m ²
Stellplätze (EP):	2 offene EP, 2 Garagen

Vermietung/Zustand:	teilweise selbstgenutzt, teils vermietet
Lage:	westlich vom Stadtzentrum Hagen, im Ortsteil Haspe;
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser, 2 bis 3-geschossig;
Erschließung:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, öffentliche Straßen direkt zugänglich,
Entwässerung:	Anschluss an den öffentlichen Kanal
Zufahrt/Zugang:	von Norden

1.5. Arbeitsunterlagen

Regionale Übersichtskarte

Katasterplan Stand 2025

Grundbuchauszug vom 15.08.2025

Richtwertkarte des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte der Stadt Hagen vom 01.01.2025

Planzeichnungen³ von 1966

Planungsrechtliche Information vom GeoDatenPortal

Baulastauskunft vom 31.10.2025

³ die Planunterlagen sind digital vom Bauamt zur Verfügung gestellt worden und sind nach der Begehung ergänzt bzw. korrigiert worden

2. Grundstücksbeschreibung:

2.1. Ort, Einwohnersituation und Verkehr

Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen, süd-westlich vom Ortsteil Haspe. Die Stadt Hagen hat ca. 192.000 Einwohner, davon leben ca. 30.000 in Haspe. Das Zentrum von Hagen ist ca. 5 km nord-östlich entfernt. Das überörtliche Autobahnnetz A 1 ist in nördlicher Richtung in ca. 3 km Entfernung zu erreichen bzw. die A 45 in ca. 7 km in östlicher Richtung. Naherholungs-, Freizeit und Waldgebiete sind gut erreichbar.

2.2. Lage

Das Bewertungsobjekt liegt an einer verkehrsberuhigten Gemeindestraße (am Ende einer Sackgasse, Tempo 30 Zone). Das Gebiet ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. In der Umgebung befinden sich auch Gewerbeobjekte. Die Gemeindestraße „Gabelsbergerstraße“ ist eben und verläuft in Ost-Westrichtung nördlich des Objektes. Sie ist zweispurig, asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und ist in einem guten Zustand. Das Objekt liegt im bebauten Stadtgebiet (allgemeines Wohngebiet) mit offener Bauweise.

2.3. Zuschnitt/Beschaffenheit

Das Grundstück ist fast regelmäßig (rechteckig) geschnitten, 598 m² groß und mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Das Grundstück fällt leicht nach Norden ab. Der Garten liegt südlich des Hauses. Versorgungsanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telefon sind vorhanden.

2.4. Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Es ist weder zu Gunsten noch zu Lasten des Objektes eine Baulast eingetragen.

2.4.2 Grundbuch

2.4.2.1 Abteilung I

Eigentümer*In: Eheleute NN

2.4.2.2 Abteilung II

Es sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 4: Verfügungsbeschränkung für einen Eigentümer

Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Beurteilung: Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf diese Wertermittlung.

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 Grundstück liegt nicht im Gefährdungsbereich des Bergbaus.

Weitere Erkundungen sind daher nicht erforderlich.

2.4.5 öffentliche Förderung

Das Objekt unterliegt nicht den Zweckbindungen nach dem WoBindG⁴.

2.5. Planungsrecht

2.5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hagen aus dem Jahr

⁴ Wohnungsbindungsgesetz

1991 weist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als „**Wohnbaufläche**“ aus.

2.5.2 verbindliche Bauleitplanung

Es besteht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Das Grundstück ist nach § 34 BauGB⁵ (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB. ist eine Bebauung dann zulässig, wenn sie sich in die unmittelbare Umgebung einfügt und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Der Charakter des Gebietes kann mit folgenden Parametern wiedergegeben werden:

Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, $GRZ^6 = 0,4$,
 $GFZ^7 = 1,0$

Die Art der baulichen Nutzung (hier Wohnen) steht nicht im Widerspruch dazu und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist von mir mit:

$GRZ = 0,28$

$GFZ = 0,85$ ermittelt worden.

2.6. Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde von der Stadt in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die Pläne sind von mir nach der Ortsbesichtigung korrigiert/aktualisiert worden. Es wurden Abweichungen festgestellt, deren Genehmigung noch aussteht.

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 und Angaben aus den Planunterlagen, sowie Auskünfte des Eigentümers.

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 befinden sich:

- ein 3-geschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dach, und
- 2 Garagen und Stellplätzen.

3.3. Nutzungen

Mehrfamilienwohnhaus bis 6 WE.

Gebäudeart: konventionell, massiv, Satteldach

3.4. Baubeschreibung

Rohbau/tragende Bauteile

Außenwände:	Keller 36,5 cm KSV, sonst 30 cm Mauerwerk, mit 16 cm Dämmung (WDVS) geputzt, Sockel Klinkerriemchen, ungedämmt;
Gründung:	Betonstreifenfundamente;
Decken:	Stahlbeton;
Treppe:	Beton, Terrazzo, Stahlgeländer mit Mipolanhandlauf;
Dach:	Satteldach in Holz GK II, Sparren mit Bitumen-Unterspannbahn, Lattung, Betondachpfannen, Rinnen und Fallrohre in Kupfer;

Innenausbau

Haustür:	Aluminium mit Glasfüllungen, Gegensprechanlage und integrierte Briefkästen;
Fenster:	Kunststoff mit Wärmeschutzglas (3- scheibig im EG, sonst 2-Scheiben-Glas), elektr. Rollläden im EG, Fensterbänke außen in Alu, innen Naturstein;
Wände:	geputzt, tapeziert und gestrichen;
Decken:	geputzt, tapeziert und gestrichen;
Wandfliesen:	Bäder bis 2 m, Küchen ca. 1 m oberhalb der Arbeitsplatte;
Oberboden:	Estrich im KG, in den oberen Geschossen Laminat oder Vinyl, Fliesen (Küchen und Bäder), im DG Estrich;
Innentüren:	Holz als Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in Holz;
Elektroinstallation:	mittlerer Standard, Zählerschrank im KG;
Sanitärausstattung:	in den oberen Geschossen teils wand- hängende WC's/teils Stand-WC's, Handwaschbecken mit 1-Handarmatur; Stahlemailwanne oder Dusche mit 1- bzw. 2-Handarmatur, im KG Waschmaschinenanschlüsse, Dusche vorbereitet;
Heizung:	Gaszentralheizung, Fa. Viessmann, Elektr. Durchlauferhitzer in den Bädern;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Abwasser vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden

3.5. Außenanlagen

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- 2 gepflasterte Einstellplätze und Zufahrt zu den Garagen,
- Einfriedungen und Stützmauer,
- Grünflächen, sowie
- Versorgungsleitungen

Die Außenanlagen werden überschlägig mit **35.000,- €** berücksichtigt. (ca. 10 % des Gebäudewertes)

3.6. Baumängel und Schäden

Folgende Baumängel/Bauschäden sind vorhanden:

- Veränderte Ausführung im EG ohne Baugenehmigung,
- es liegt kein Energieausweis und auch keine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen vor,
- es gibt im EG Restfertigstellungsbedarf an Fußboden, Heizung, Elektrik, Innentüren, Fußböden, etc., sowie Terrassenbelägen und Außenfensterbänken
- an der Kellertreppe fehlt ein Geländer (Absturzsicherung).

Für diese Mängel halte ich einen Abschlag in Höhe von **50.000,- €** für erforderlich.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen 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:

- 4 Balkone
- 2 Garagen, und
- eine Kellertreppe

Für diese halte ich einen Zuschlag von **30.000,- €** für angemessen.

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 untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

4. Gesamteindruck

Zum Bewertungsstichtag (26.11.2025) ergab sich folgende Situation:

Das Grundstück wurde 1966 mit einer Doppelhaushälfte in Massivbauweise und 2 Garagen bebaut. Nach 2021 wurden Modernisierungen und Veränderungen (überwiegend im EG) vorgenommen, die noch nicht genehmigt wurden. 2022 erfolgte ein Bauantrag für einen Dachgeschossausbau, der aber noch nicht ausgeführt wurde.

Es handelt sich um ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Satteldach und Keller. Die Garagen sind 1-geschossig, nicht unterkellert mit Flachdach.

Die Wohnungen in den oberen Geschossen haben 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellkammer und Balkon auf ca. 67 m² Wohnfläche.

Im EG sind die Wohnungen durch einen inneren Flur verbunden (noch nicht fertiggestellt) und haben 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder und Terrassen auf ca. 134 m².

Im Keller befinden sich Wasch- und Trockenraum, ein Heizungsraum und ein Öltanklagerraum.

Das Grundstück hat etwas Gefälle Richtung Norden und ist eingefriedet. Nach Süden ist der Garten unterteilt in eine ca. 5 m breite Terrassenfläche und erhöhte Grünflächenbereiche. Es ist direkt von der öffentlichen Straße im Norden zugänglich.

Das Nebenzentrum Haspe befindet sich in nord-östlicher Richtung, ca. 1 km entfernt. Das Geschäftszentrum - Altstadt von Hagen - mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist ca. 5 km nord-östlich zu erreichen.

Die Freizeit- und Naherholungsbereiche befinden sich in der Nachbarschaft. Das Freibad Hestert ist ca. 1 km östlich entfernt.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines 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 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 **Ertragswertverfahren** 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 Wertermittlungstichtag 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 vorrangig nach Ertragswertverfahren zu beurteilen, der Sachwert spielt hier eine untergeordnete Rolle.

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 der Stadt Hagen vom 01.01.2025 enthält folgende Eintragung im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt:

Richtwert: 150,- €/M² ebf (erschließungsbeitragsfrei)

Wohnbebauung, I- bis III-geschossig, 400 m², GFZ 1,1

Das Objekt ist hinsichtlich des Maßes und der Art der Ausnutzung mit diesem Wert hinreichend erfasst.

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße: 598 m²

Bodenrichtwert		150,- €/m ²
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung		15,-
- für Lage		0,-
- für Größe		0,-
- für Ausnutzung (nach Anlage 11 WertR 06)		0,-
- für Zuschnitt		0,-
Baulandwert (ebf) ⁸		165,- €/m ²
Straßenland		----- €/m ²
davon 598 m ² Bauland	598 x 165,- =	98.670,-
Hinterland		-----
Bodenwert	rd.	99.000,- €

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

Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen und Stellplätzen

Urbaujahr: 1966

Entsprechend der Konstruktion und Bauart des Gebäudes ist von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren auszugehen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird gem. BewG auf 30 % der GND bestimmt, somit $0,3 \times 80 = 24$ Jahre. Das fiktive Baualter ist somit $80 - 24 = 56$ Jahre.

Fiktives Baujahr: $2025 - 56 = 1969$

7.3. Gebäudewert

Als geeignete Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten wird die Bruttogeschossfläche (BGF) nach DIN 277 (Juni 1987) gewählt.

-Wohnhaus bis 6 WE-Normalherstellungskosten –**NHK 2010-**

Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dach.

Gewählt **Typ 4.1**

Bestimmung der Ausstattungsklasse (Gebäudestandard) und damit die Länge der Gesamtnutzungsdauer:

Ausstattungsclassen Mefa	3-5	gewählt		Anteilin %	Ergebnis
Außenwände		4		0,23	0,92
Dach		3		0,15	0,45
Außenfenster+Türen		4		0,11	0,44
Innenwände+Türen		3		0,11	0,33
Decken		3		0,11	0,33
Fußböden		4		0,05	0,2
Sanitäreinrichtg.		4		0,09	0,36
Heizg		3		0,09	0,27
Sonst/lüftg/Solar		3		0,06	0,18
Summe		31		1	3,48
Typ 4.1					
Klasse 3	825,00				
Klasse 4	965,00				
Differenz	160,00	angepasst	rd.	900,00	

gewählt: 900,- €/m² BGF

Korrekturfaktoren sind nicht erforderlich.

Indices gemäß Veröffentlichung des statistischen

Bundesamtes Index 2010 90,0

Index I.2021 125,2

somit $900,- \times 125,2 / 90,0 = 1.252,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Bundesamtes Index 2021 100,0

Index II.2025 134,0

somit $1.252,- \times 134 / 100 = 1.677,68 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die BGF ist von mir ermittelt worden (siehe Anhang) und beträgt: 680,77 m²

Herstellungskosten zum Stichtag:

680,77 x 1.677,68 (m² BGF x NHK) = 1.142.114,21

Wertminderung wegen Alters (linear):

70 % von 1.142.114,21 = -799.479,95

verbleibt Wohnhaus rd. 343.000,-

Sonderbauteile (Zeitwerte) 30.000,-

Wert der Außenanlagen (Zeitwert): 35.000,-

Gebäudewert: 408.000,-

7.4. Sachwert

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

Bodenwert 99.000,-

Gebäudewert 408.000,-

Sachwert rd. 507.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 745,- €/m² BGF

ca. 1.260,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 20 %.

8. Ertragswertermittlung

8.1 Nettokaltmiete⁹

Das Wohnhaus ist zum Teil vermietet, Einige Wohnungen werden selbst bzw. von der Familie der Eigentümer genutzt.

8.1.1 Mietvertragsgestaltung

Mietverträge lagen mir nicht vor.

8.1.2 Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

In Anlehnung an die zurzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Hagen für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet (gültig ab 01.11.2023) hat der Verfasser nach Lage, Bauart und Ausstattung des Objekts sowie unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsflexibilität folgende nachhaltige Miete ermittelt:

Grundmiete in der Baualtersklasse 1949-1977 in guter Lage:
5,45 bis 6,40 €/m², gewählt 5,95 €/m² (Mittelwert)

Zu- und Abschläge:

- + 6 % für die Terrassen im EG
- + 2 % für die Balkone in den oberen Geschossen
- + 7 % für die teils modernisierten Bäder
- + 5 % für die energetische Verbesserung (WDVS)

Somit für die EG-Wohnung: $1,21 \times 5,95 = 7,20$ €/m²

für die Wohnungen in den oberen Geschossen

mit modernisieren Bädern $1,17 \times 5,95 = 6,96$ €/m²

ohne mod. Bädern $1,10 \times 5,95 = 6,55$ €/m²

Für die Garage wird eine Miete von 50,- €/monatlich und für die Stellplätze 10,- €/monatlich veranschlagt.

Nachhaltig erzielbare angemessene Nettokaltmiete

(siehe Anlage)

35.034,60 € /p.a.

Der weiteren Berechnung wird diese Miete zugrunde gelegt.

⁹ Ohne Umlagen oder umlagefähige Betriebskosten

8.2 Wohnhaus mit Garagen

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten keine bekannt

- Verwaltungskosten:

Wohnen: 5 x 359,- €/WE = 1.795,-

Garagen: 2 x 47,- 94,-

Stellplätze: 2 x 10,- 20,-

- Betriebskosten umlagefähig

- Instandhaltungskosten:

Wohnen: 401,63 m² x 14,- €/m² = 5.622,82

Garagen: 2 x 106,- 212,-

Stellplätze: 2 x 25,- 50,-

- Mietausfallwagnis 2 % von 35.034,60 700,69

Summe der Bewirtschaftungskosten gesamt 8.494,51

= 24 % der Mieteinnahmen

Grundstücksertragswert

Rohertrag 35.034,60

Bewirtschaftungskosten ./.

Grundstücksreinertrag 26.540,09

Liegenschaftszins¹⁰ 4,0 %

Bodenertragsanteil 99.000,- x 4,0 % = ./.

Gebäudeertragsanteil 22.580,09

Bei einem Zinssatz von 4 % und 24 Jahren

Restnutzungsdauer beträgt der Vervielfältiger¹¹ = 15,25

Gebäudeertragswert 22.580,09 x 15,25 = 344.346,37

zzgl. Bodenwert 99.000,-

Abschlag (Mängel/Restfertigstellung) -50.000,-

Grundstücksertragswert gerundet 393.000,- €

Kontrollwerte:

ca. 580,- €/m² BGF

ca. 980,- €/m² NF incl. Boden,

Bodenwertanteil: ca. 25 %.

¹⁰ Bei dem hier zu bewertenden Objekt wird nach objektbezogener Risikoeinschätzung (Lage und Miethöhe) der Liegenschaftszins in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 46 der Stadt Hagen mit 4% angesetzt (als Mittelwert bei einer Spanne von +/-1,7 %)

¹¹ Vervielfältiger nach Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV i.d.F. v. 06.12.1988

9. Rohertragswert

Auf Seite 48 des GMB 2025 der Stadt Hagen ist ein Rohertragsfaktor in mittlerer Lage für Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil von 12,5 als Mittelwert bei einer Spanne von +/- 2,6 publiziert worden, den ich hier zugrunde lege.

Somit $12,5 \times 35.034,60 = 437.932,50$

Rohertragswert: rd.

438.000,- €

Einen Abzug für die Mängel halte ich hier nicht für erforderlich.

Anmerkung:

Ein verwertbarer merkmalsbezogener Vergleichswert konnte nicht ermittelt werden.

Für die Feststellung des Vergleichswertes werden Preise aus Kaufpreissammlungen (Immobilienrichtwerte) herangezogen, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hagen anhand von Objekten in durchschnittlicher Lage ermittelt wurden. Ob diese Objekte hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem hier zu bewertenden Objekt übereinstimmen, kann hier nicht behauptet werden.

10. Verkehrswertermittlung

10.1. Allgemeines

Der Verkehrswert leitet sich bei vergleichbaren Objekten (Mehrfamilienhaus) vorrangig aus den Ertragsfaktoren ab. Das Sachwertverfahren spielt eine untergeordnete Rolle. Vergleichswerte waren nicht zu ermitteln.

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.

Sachwertfaktoren sind für diesen Immobilientyp nicht im GMB publiziert.

Vorläufiger Sachwert	507.000,-
Abzug für Mängel:	- 50.000,-
Angepasster Sachwert somit	457.000,-

10.3. Gegenüberstellung der Wertansätze und Gewichtung

Angepasster Sachwert	457.000,-
Ertragswert	393.000,-
Rohertragswert	438.000,-

Der Verkehrswert wird aus der Gewichtung dieser Werte abgeleitet und zwar:

$$\begin{aligned} &0,2 \times 457.000,- + 0,4 \times 393.000,- + 0,4 \times 438.000,- \\ &= 423.800,- \quad \text{rd. } 424.000,- \text{ €} \end{aligned}$$

10.4. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte (Mehrfamilienhaus) und 2 Garagen bebaute Grundstück Gemarkung Westerbauer, Flur 9, Flurstück 221 Gabelsbergerstr. 13, in 58135 Hagen wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungsstichtag, am 26.11.2025, festgestellt mit

424.000,- €

in Worten: vierhundertundvierundzwanzigtausend Euro

Bei einer Geschossfläche von ca. 680 m² ergibt sich ein Wert von ca. 625,- €/m² BGF bzw. bei einer Hauptnutzfläche von ca. 402 m² ergibt sich ein Wert von ca. 1.055,- €/m² incl. Grund und Boden bei ca. 23 % Bodenwertanteil.

Es wurde kein Zubehör vorgefunden.

Die Eintragungen in Abteilung II sind nicht berücksichtigt.

Über eine Zweckbindung gibt es keine Angaben.

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 02.03.2026

.....
Wilfried Roder

11. Literatur/Quellen

GABLENZ, KLAUS:

Rechte und Belastungen, Müller Verlag, 2008

KLEIBER, W., SIMON, J.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage, Köln 2007.

KRÖLL, R.:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3.Auflage, München 2006

PALANDT:

BGB, 80.Auflage, München 2021

NHK 2000, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin 2001

ImmoWert V vom 19.05.2010

SW-RL vom 05.09.2012

VW-RL vom 20.03.2014

EW-RL vom 12.11.2015

Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003

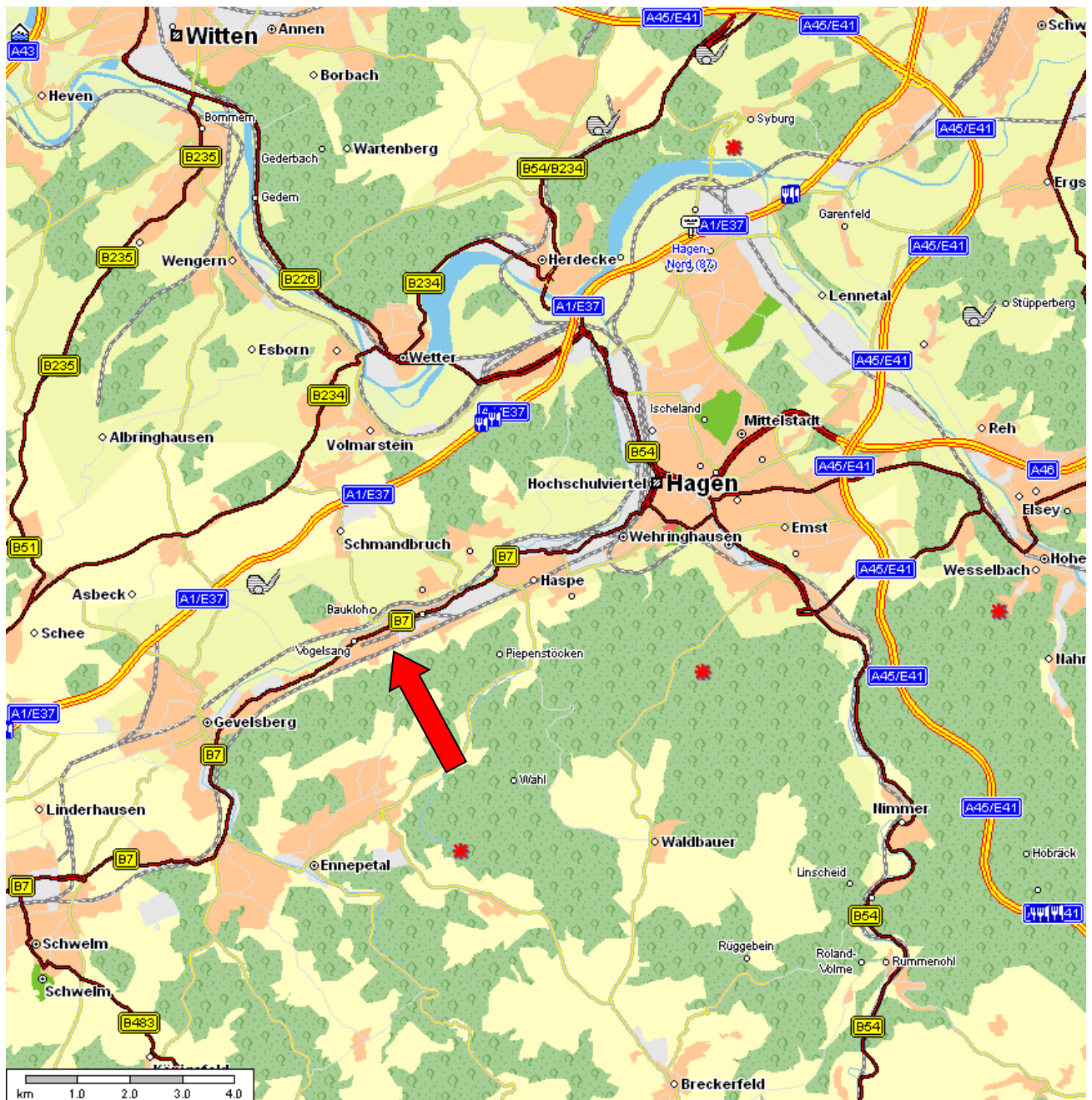
Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Hagen, Ausgabe 2025

Mietspiegel 2023 der Stadt Hagen

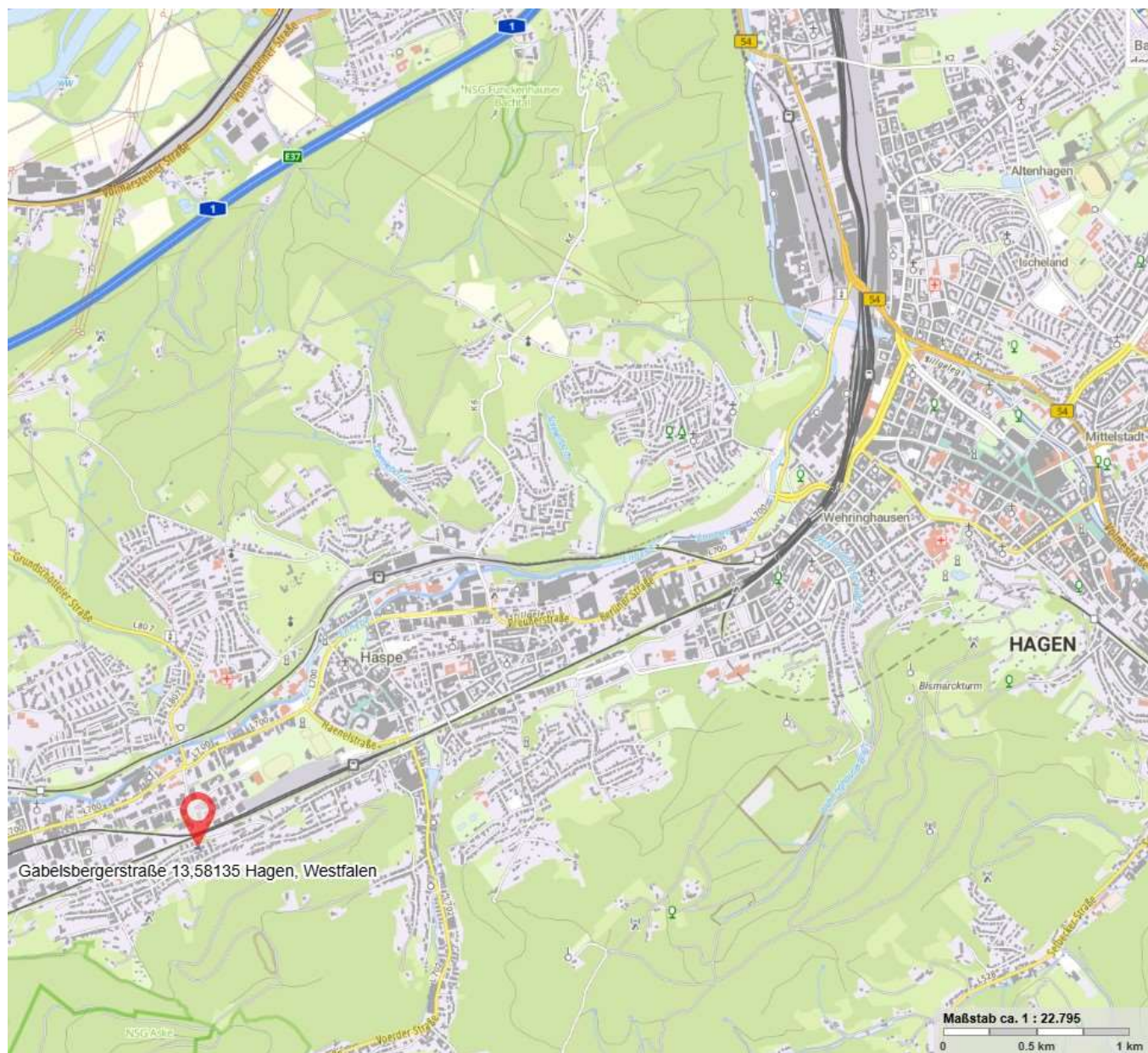
12. Anlagen

- regionale Lage (Auszug aus dem Stadtplan)
- Katasterauszug
- Lageplan
- Bauzeichnungen¹²
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Wohn- und Nutzfläche
- Nachhaltige Erträge
- Altlastenankunft
- Baulastankunft
- Anliegerbescheinigung/Erschließung
- Auskunft des Wohnungsamtes
- Bilder vom 26.11.2025

¹² die Planunterlagen sind nach der Begehung ergänzt und korrigiert worden



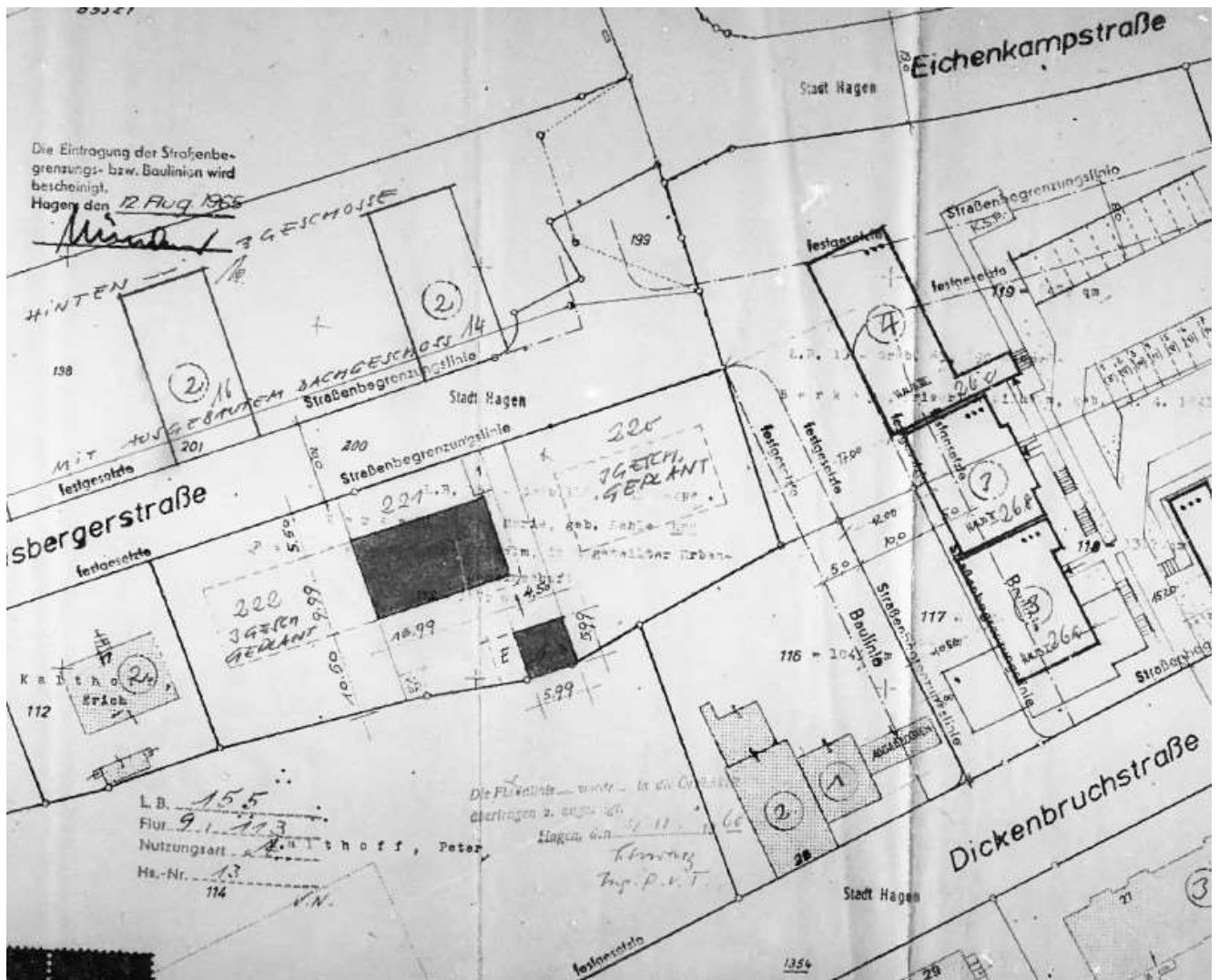
Regionale Lage



Lage in der Stadt



Flächennutzungsplanausschnitt



Katasterplan 1966

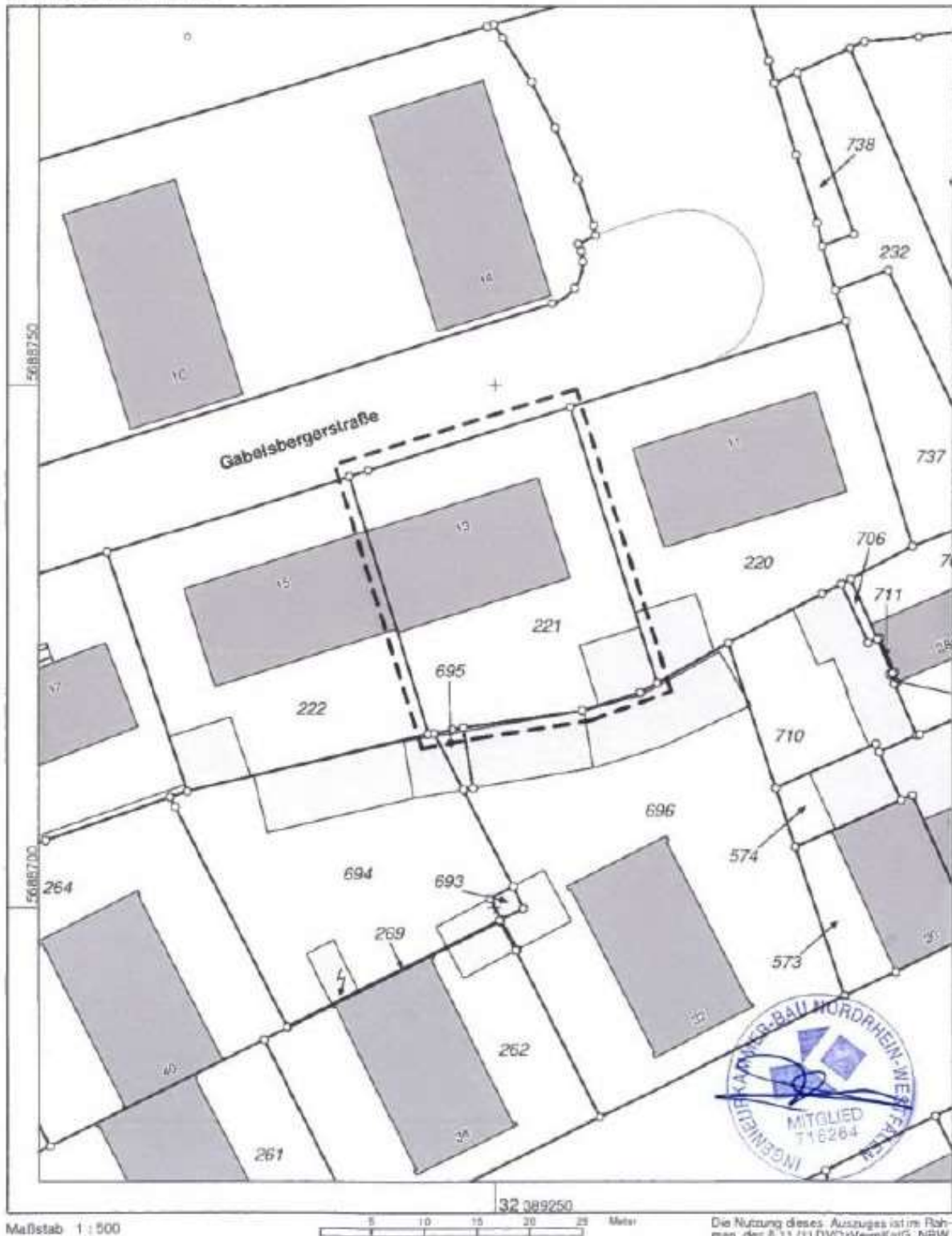


**Stadt Hagen
Katasteramt**
Berliner Platz 22
58089 Hagen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 221
Flur: 9
Gemarkung: Westerbauer
Gabelsbergerstraße 13, Hagen

Erstellt: 28.02.2022
Zeichen: Ohne

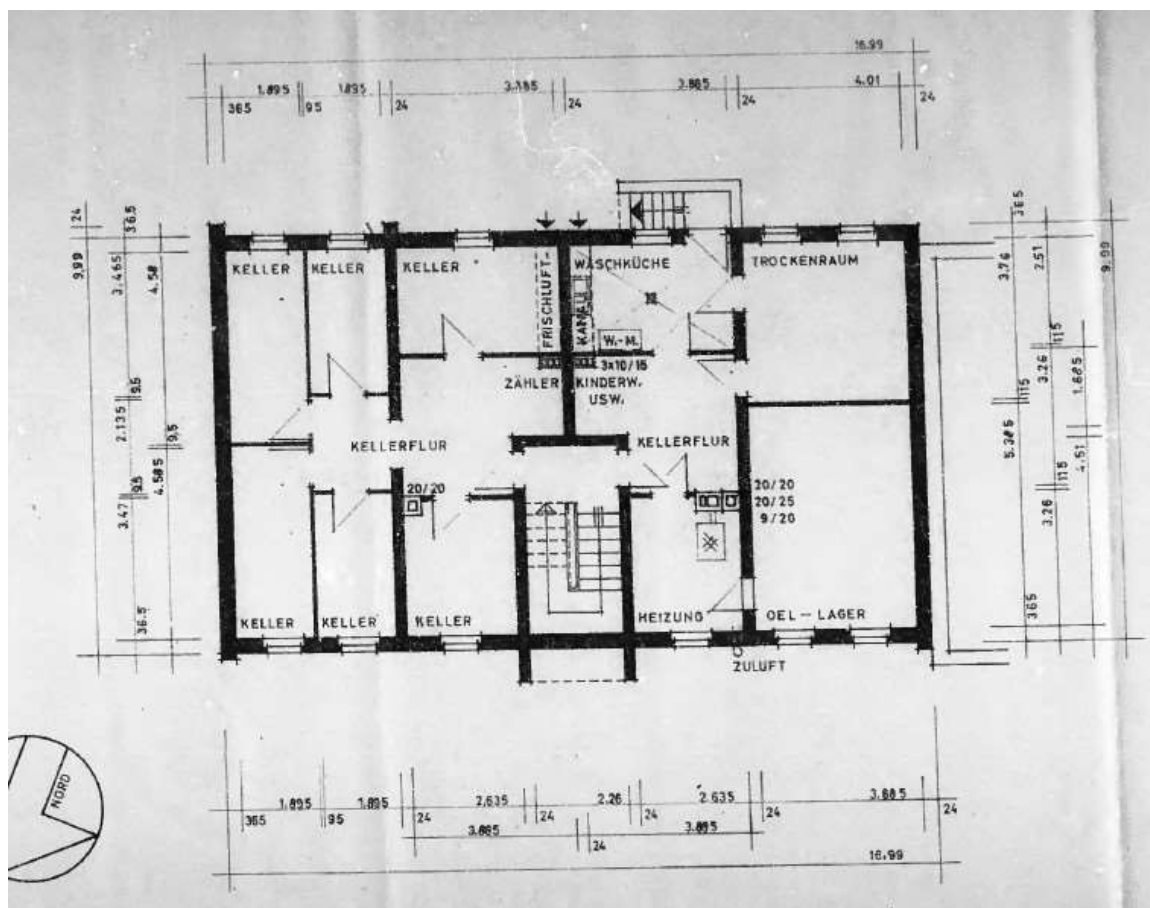


Maßstab 1 : 500

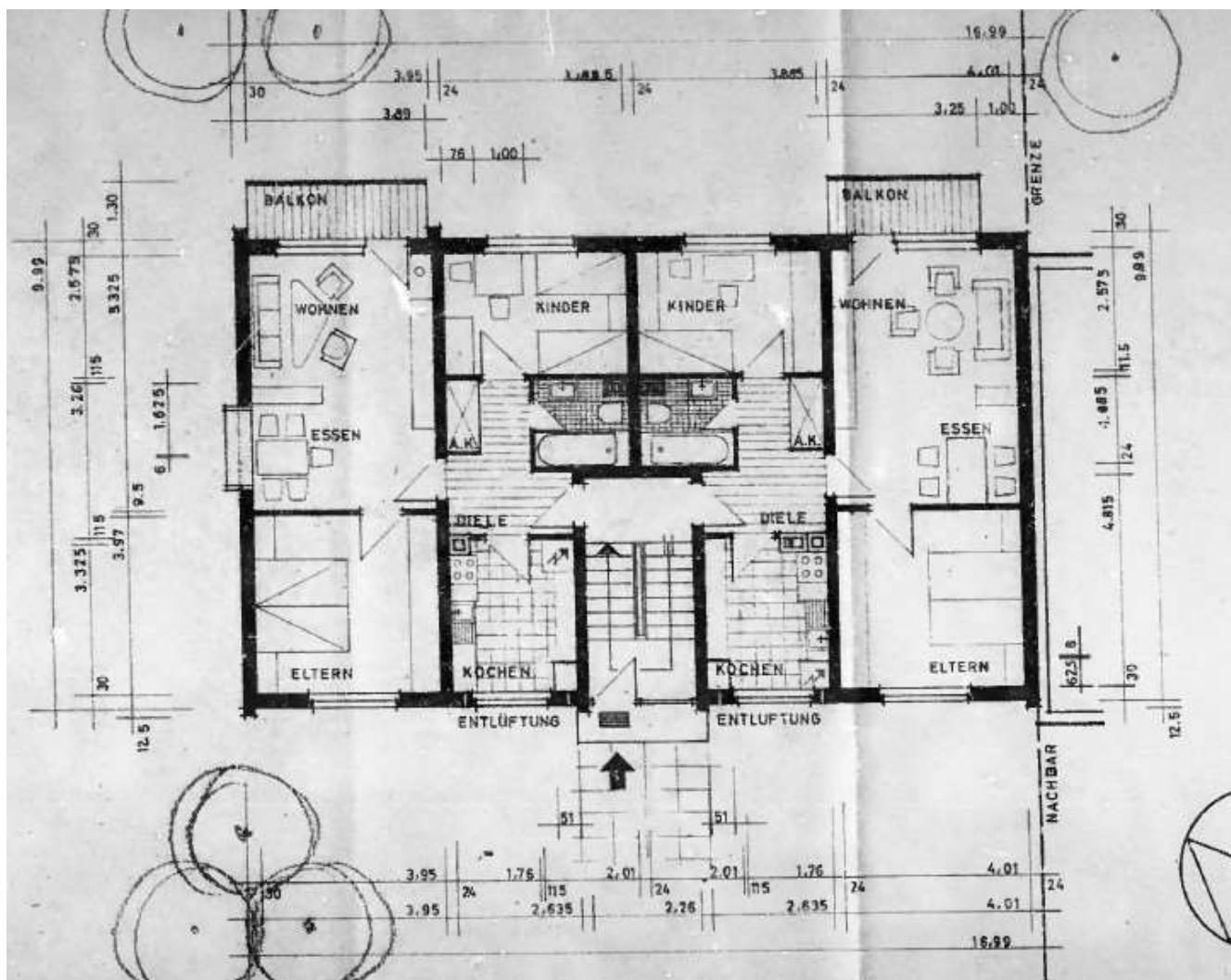
0 5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden

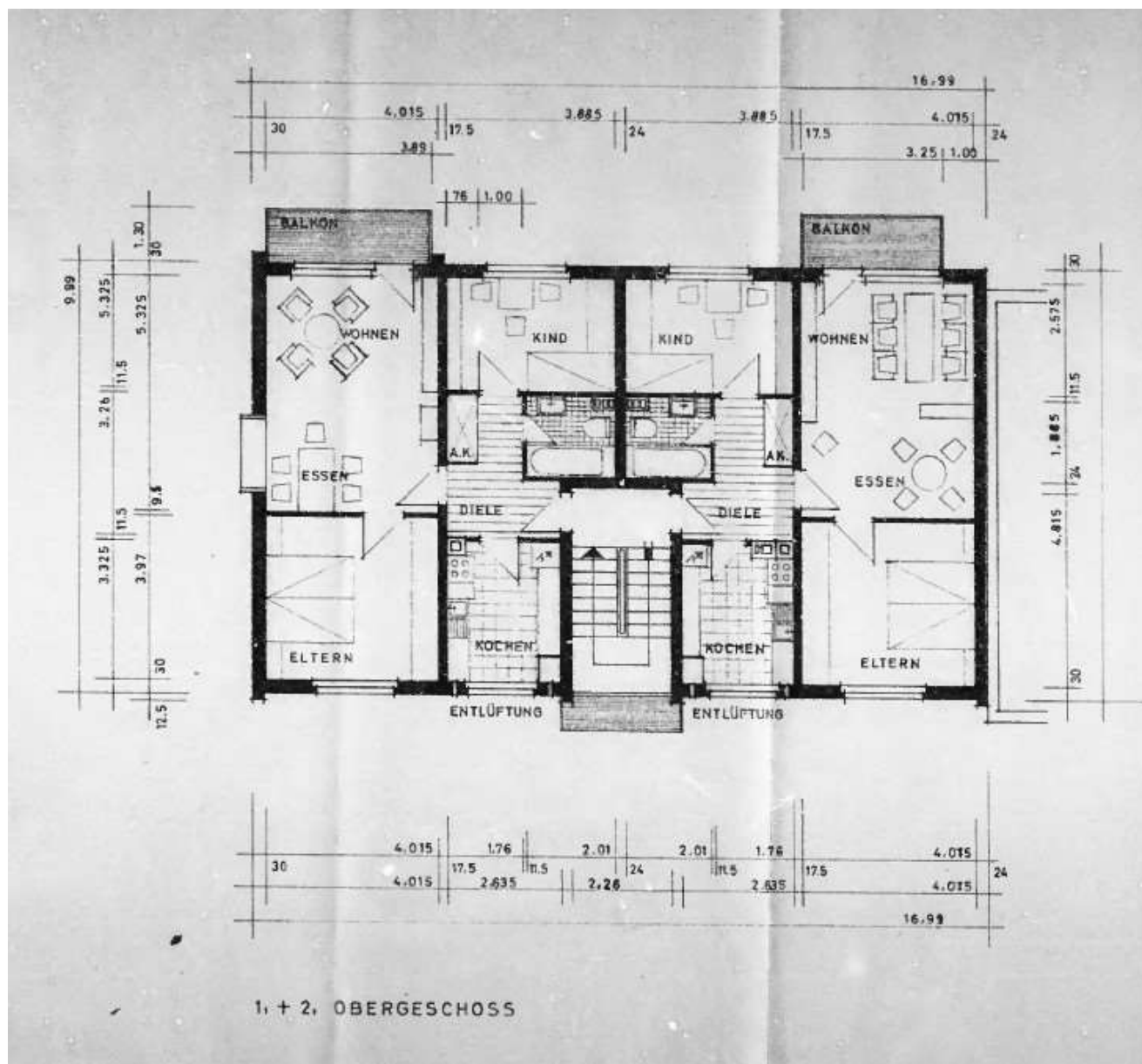
Katasterplan 2022



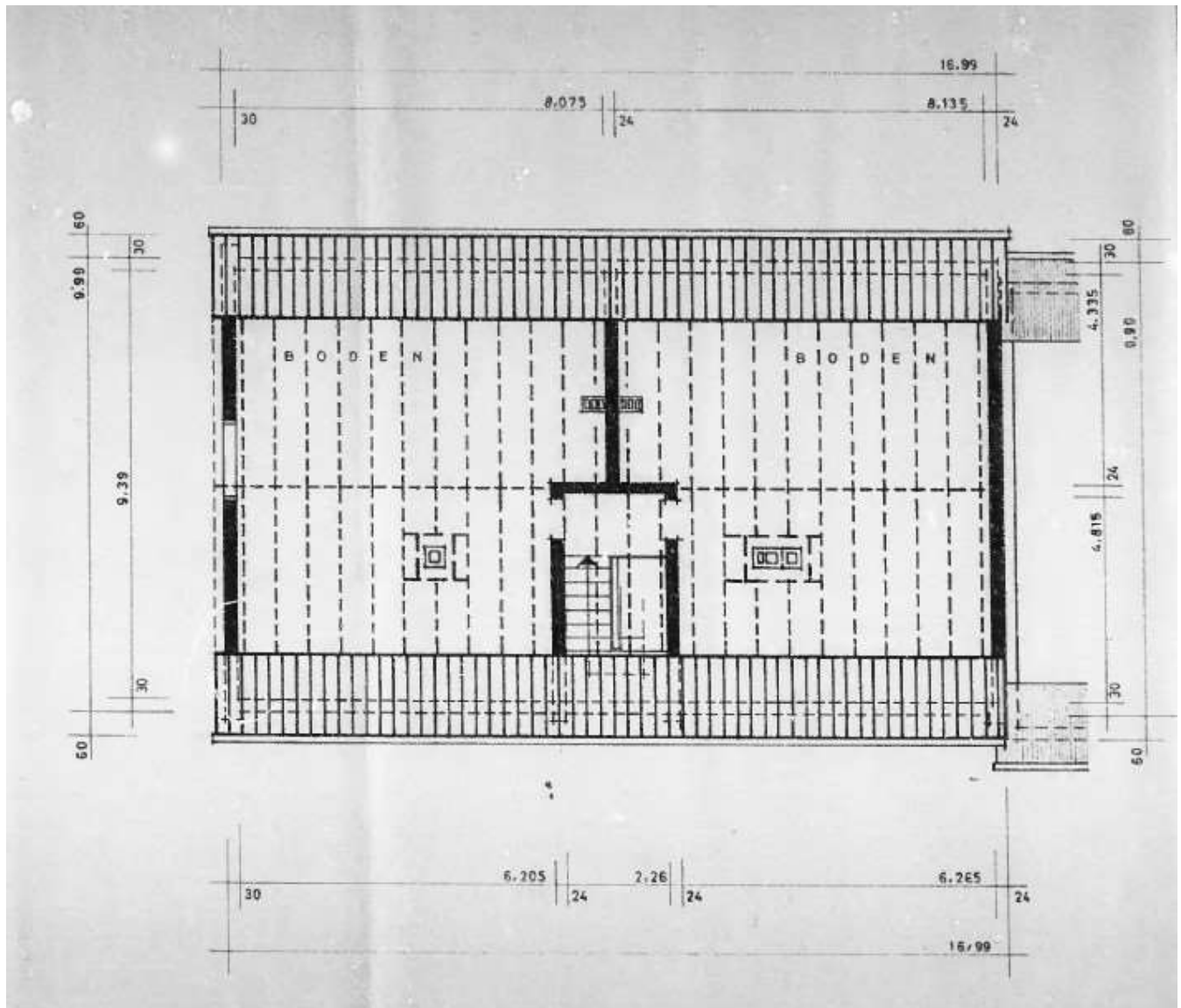
KG



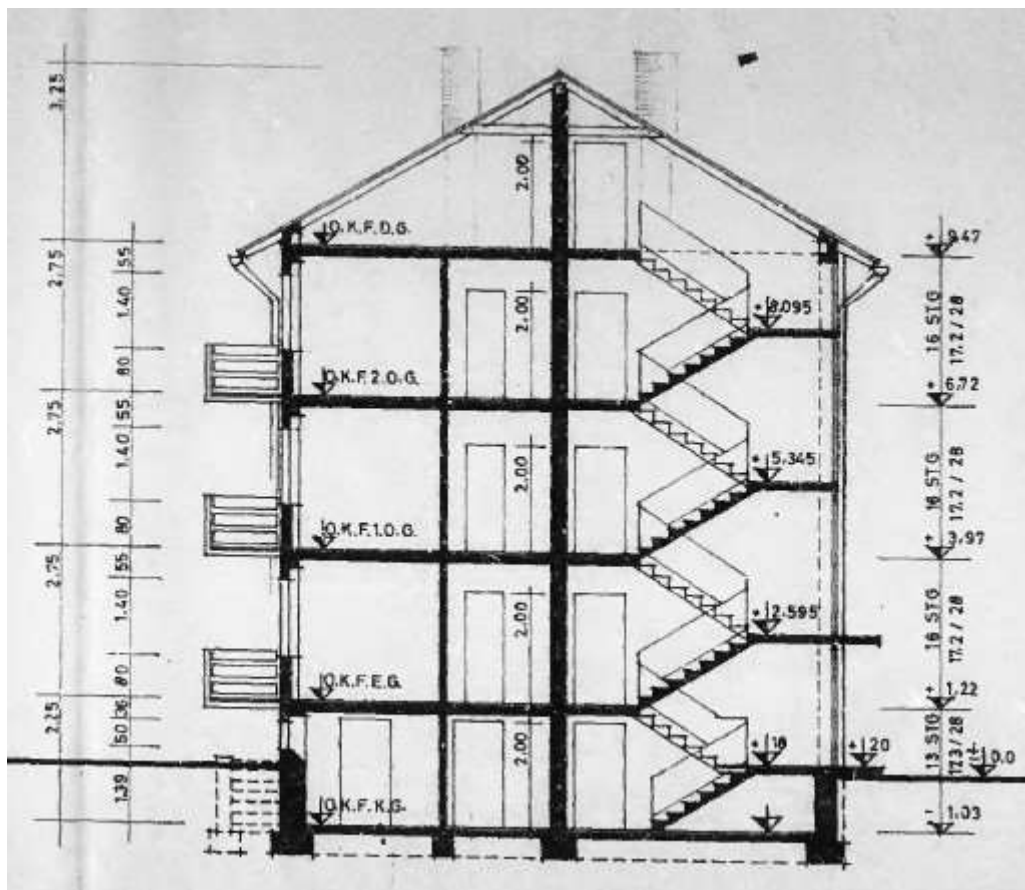
EG



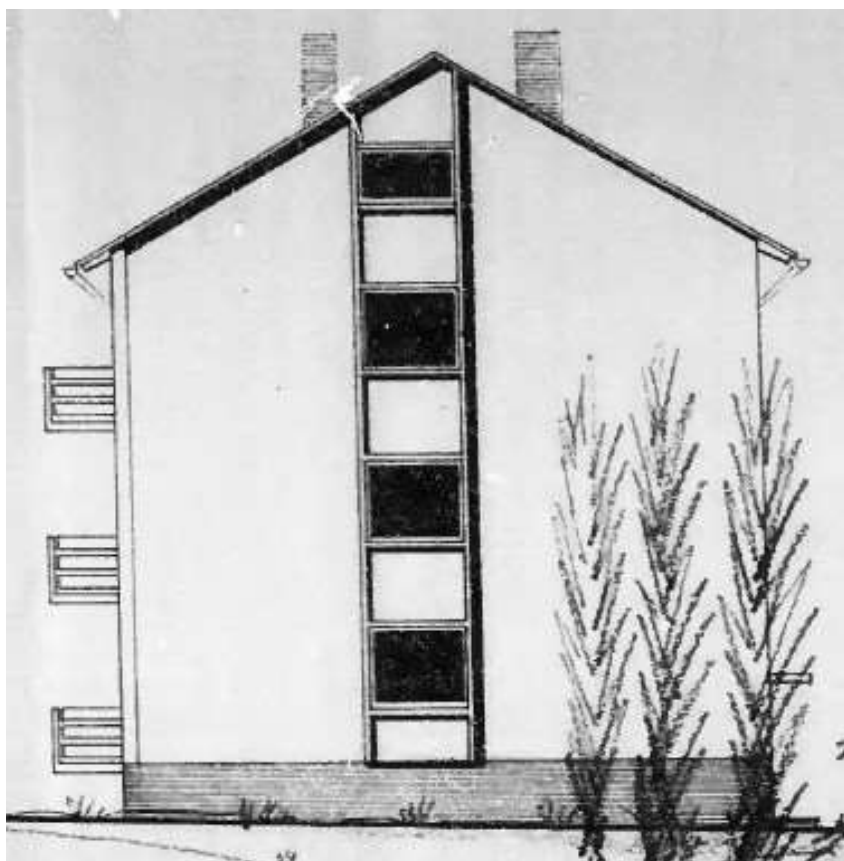
1. und 2.OG



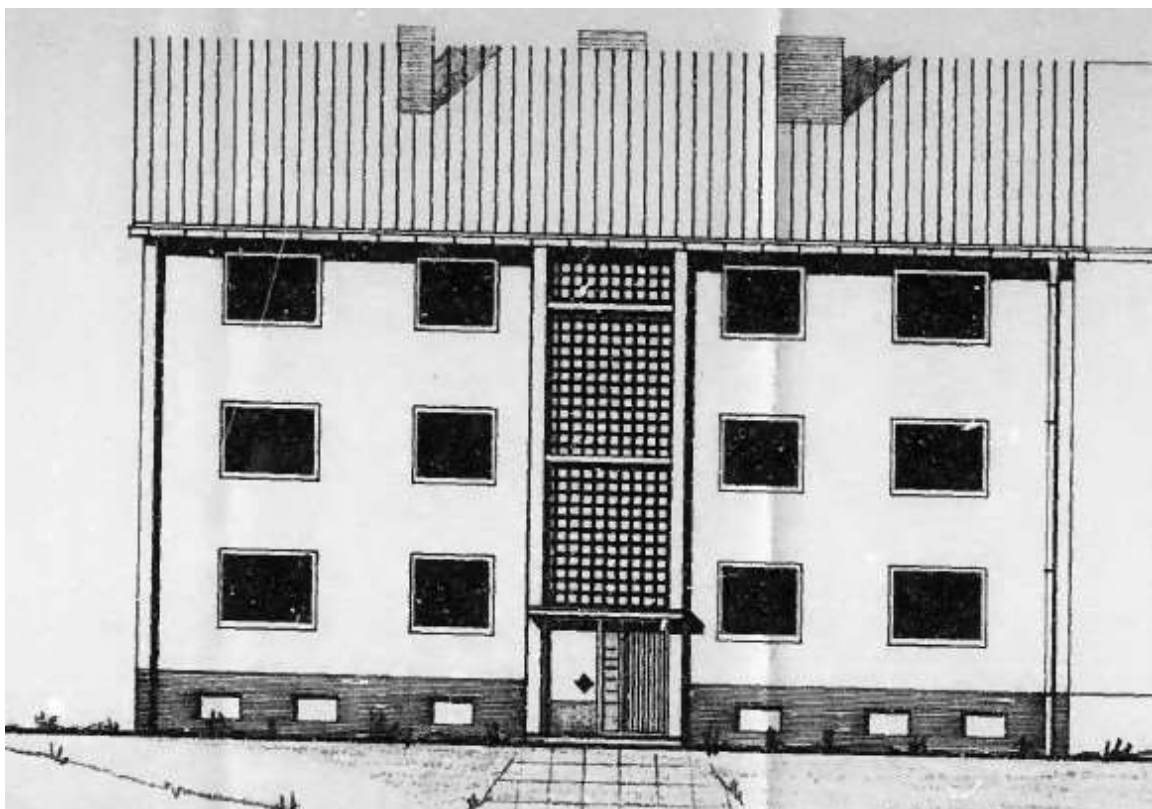
DG



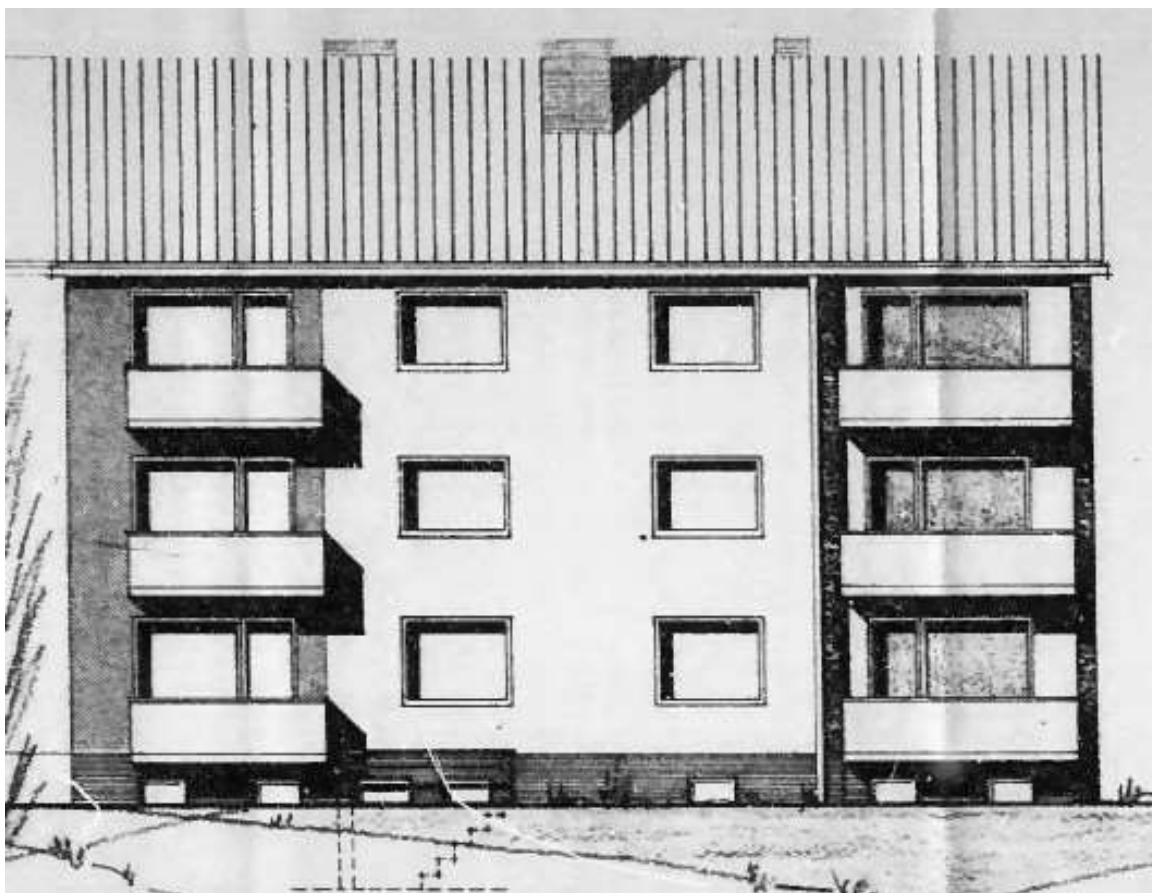
Schnitt



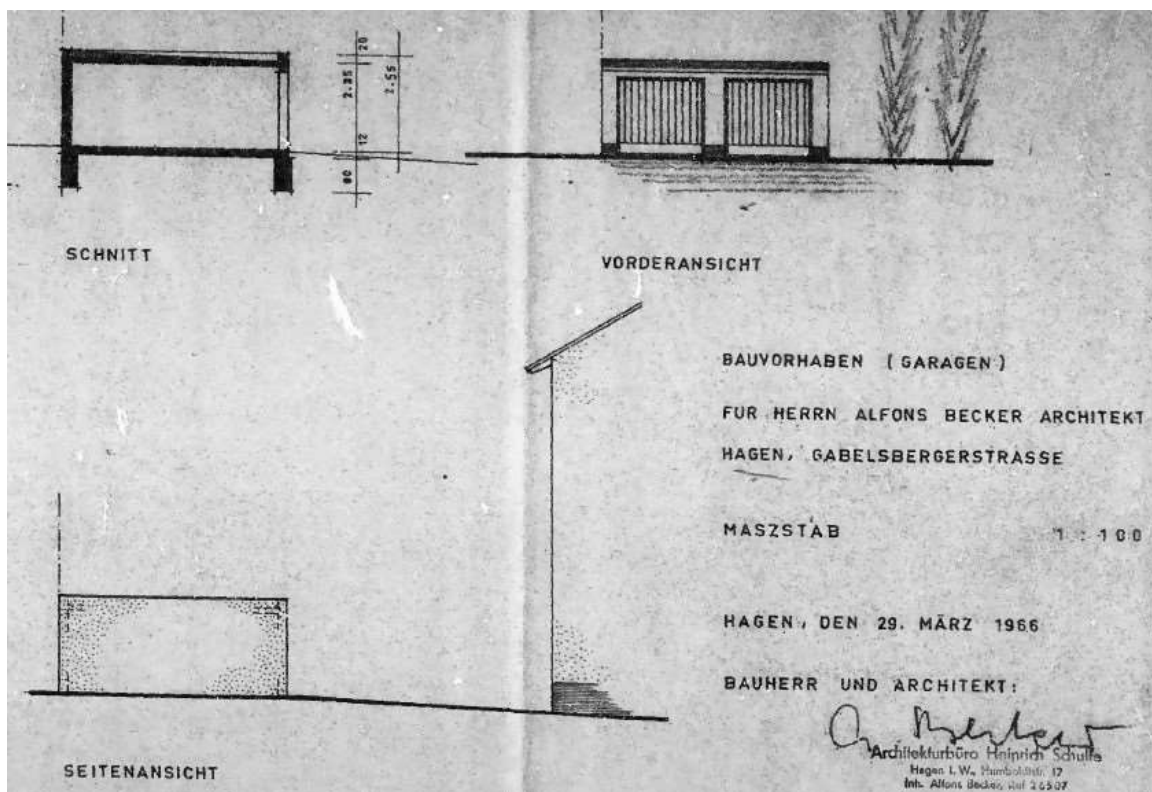
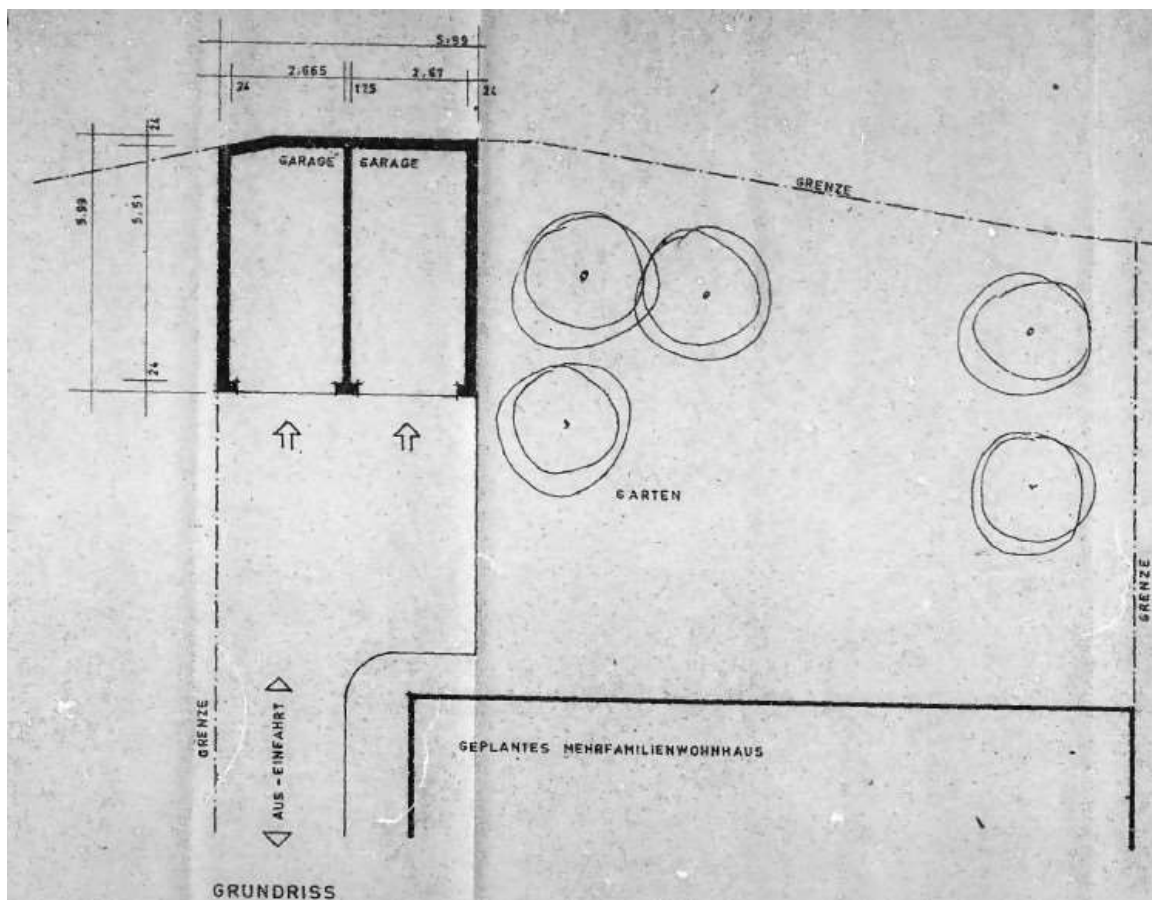
Giebelansicht Ost



Nordansicht



Südansicht



Garagen

Geschoss	Abmessungen in m		Abzug/ Zusatz	BGF in m ²	BGF Σ	Anmerkung	Alter
	Länge	Breite					
UG	16,990	9,990		169,73			1966
	0,125	2,740		0,34			
	0,240	0,125	4,00	0,12	170,19		
EG					170,19		
1.OG					170,19		
2.OG					170,19		
DG					170,19		
Summe				170,19	680,77		
GRZ	0,285				170,19	Grundstück	
GFZ	0,854				510,58	598,00	
Sonderbauteile							
Garagen	5,990	5,990		35,88			
	5,990	5,990		35,88			
Summe Garage				71,76			

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Geschoss	Raum	Abm in m		Abzug Zusatz	Teilfläche m ²	Summe Rohbau	Fertig	Anmerkung
		Länge	Breite					
KG								keine Wohnfläche
Summe	KG					0,00		
Summe	EG-links					66,41		
Summe	EG-rechts					66,36		
	EG zusammen					132,77		ohne Genehmigung
	1.OG re					67,44		
	1.OG li					66,99		
	2.OG re					67,44		
	2.OG li					66,99		
	DG							nicht ausgebaut
Summe	HNF					401,63		gem. Bauakte

Wohnflächenberechnung (gem. Bauakte)

Wohnflächenberechnung

52376 0019

zum Neubau einer 3-geschossigen Wohnhauses in Hagen-Raspe, Gabelsberger Str.

Bauherr: Alf BeckerErdgeschoss links:

Wohnzimmer	$3,95 \times 5,32^5 \times 0,97$	= 20,40 qm
Elternschlafz.	$3,95 \times 3,97 \times 0,97$	= 15,21 qm
Kinderzimmer	$3,88^5 \times 2,57^5 \times 0,97$	= 9,70 qm
Küche	$(2,63^5 \times 3,32^5 - 0,29^5 \times 0,40) \times 0,97$	= 8,29 qm
Bad/WC	$(2,01 \times 1,88^5 - 0,50 \times 0,25) \times 0,97$	= 3,55 qm
Diele	$(2,63^5 \times 1,25 + 1,76 \times 2,00) \times 0,97$	= 6,63 qm
Balkon	$3,99 \times 1,30 \times 0,50$	= 2,59 qm
		<u>66,41 qm</u>

Erdgeschoss rechts:

Wohnzimmer	$4,01 \times 5,32^5 \times 0,97$	= 20,71 qm
Elternschlafz.	$4,01 \times 3,97 \times 0,97$	= 15,44 qm
Kinderzimmer	$3,88^5 \times 2,57^5 \times 0,97$	= 9,70 qm
Küche	$(2,63^5 \times 3,32^5 - 0,28^5 \times 1,00) \times 0,97$	= 8,22 qm
Bad/WC	$(2,01 \times 1,88^5 - 0,50 \times 0,25) \times 0,97$	= 3,55 qm
Diele	$(2,63^5 \times 1,25 + 1,76 \times 2,00) \times 0,97$	= 6,63 qm
Balkon	$3,25 \times 1,30 \times 0,50$	= 2,11 qm
		<u>66,36 qm</u>

1. Obergeschoss links:

Wohnzimmer	$4,01^5 \times 5,32^5 \times 0,97$	= 20,73 qm
Elternschlafz.	$4,01^5 \times 3,97 \times 0,97$	= 15,46 qm
Kinderzimmer	$3,88^5 \times 2,57^5 \times 0,97$	= 9,70 qm
Küche	$(2,63^5 \times 3,32^5 - 0,28^5 \times 0,40) \times 0,97$	= 8,39 qm
Bad/WC	$(2,01 \times 1,88^5 - 0,50 \times 0,25) \times 0,97$	= 3,55 qm
Diele	$(2,63^5 \times 1,25 + 1,76 \times 2,00) \times 0,97$	= 6,63 qm
Balkon	$3,99 \times 1,30 \times 0,50$	= 2,59 qm
		<u>66,99 qm</u>

<u>I. Obergeschoss rechts:</u>		
Wohnzimmer	$4,07^5 \times 8,32^5 \times 0,97$	= 21,05 qm
Elternschlafz.	$4,07^5 \times 3,07 \times 0,97$	= 10,18 qm
Kinderzimmer	$3,88^5 \times 2,57^5 \times 0,97$	= 9,70 qm
Küche	$(2,63^5 \times 3,32^5 - 0,28^5 \times 1,00) \times 0,97$	= 8,22 qm
Bad/WC	$(2,01 \times 1,88^5 - 0,50 \times 0,25) \times 0,97$	= 3,55 qm
Diele	$(2,63^5 \times 1,50 + 1,70 \times 2,00) \times 0,97$	= 6,63 qm
Balkon	$3,28 \times 1,30 \times 0,50$	= 2,11 qm
		<u>67,44 qm</u>
II. Obergeschoss links wie I. Obergeschoss links:		
		66,99 qm
II. " rechts " II " rechts:		
		<u>67,44 qm</u>
<u>Zusammenstellung:</u>		
Erdbesch. links	66,41 qm	
" rechts	66,38 qm	
I. Obergesch. links	66,99 qm	
I. " rechts	67,44 qm	
II. " links	66,99 qm	
II. " rechts	<u>67,44 qm</u>	
Insgesamt:	401,63 qm	
Hagen, den 31. März 1968		
Der Architekt:		
A. Becker		

Wohnflächenberechnung

Gebäude/Nutzung	Fläche in m ²	€/m ²	Netto-Kaltmiete	Anmerkungen
EG	132,77	7,20	955,94	Ausgang 5,95 gute Lage
1.OG-li	66,99	6,96	466,25	Balkon +2
1.OG-re	67,44	6,55	441,73	Terrasse +6
2.OG-li	66,99	6,96	466,25	Garage/EP 3
2.OG-re	67,44	6,96	469,38	Bäder modern+7
Summe HNF	401,63		2.799,55	EnergetSaniert+5
Garagen/Carport	2,00	50,00	100,00	
Stellplätze	2,00	10,00	20,00	
Nebenanlagen/Gartenhaus	Funkstelle	Werbung	Automaten	
Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag			35.034,60	

Nachhaltige Erträge

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Stadt Hagen, FB 61, Postfach 4249, 58042 Hagen

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bau-
ordnungHerrn
Wilfried Roder-Humpert
Ebbergstr. 2
58239 Schwerte

Untere Bauaufsichtsbehörde

Rathaus I, Rathausstr. 11, 58095 Hagen

Auskunft erteilt

Herr Hohberg, Zimmer B.240

Tel. 02331 207 2177

Fax 02331 207 2463

E-Mail: rainer.hohberg@stadt-hagen.de

Termine nach telefonischer Vereinbarung

Telefonische Erreichbarkeit

von Mo-Mi 9.00 Uhr – 12.00 Uhr

Ihr Zeichen
031 K 103/25Mein Zeichen, Datum
61/01E - 0/63/T/0887/25, 31.10.2025**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**Aktenzeichen
0/63/T/0887/25

Gemarkung:

Westerbauer

Ihr Antrag vom:

28.10.2025, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstücke:

Gabelsbergerstr. 13

Flur:

9

Flurstück(e):

221

58135 Hagen

Sehr geehrter Herr Roder-Humpert,

das Baulastenverzeichnis von Hagen enthält für das o. g. Grundstück **keine** Eintragung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baulastenverzeichnis von Hagen nur belastete Grundstücke geführt werden und daher Auskünfte auch nur zulasten der angefragten Flurstücke erteilt werden können.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Hagen ist gebührenpflichtig.
Eine Gebührenrechnung dazu ist beigelegt.Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
HohbergSTADT HAGEN
Stadt der FernUniversitätBriefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000Sparkasse an Volme und Ruhr (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 000 444
IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44
BIC WELADE33XXX
weitere Banken unter
www.hagen.de/bankverbindungen



Bild 1: Gabelsbergerstraße, Blick nach Westen



Bild 2: Gabelsbergerstr. 13 Nord-Ostseiten



Bild 3: Zufahrt zum Hof und den Garagen



Bild 4: Südseite



Bild 5: Blick nach Süden



Bild 6: Garagendächer



Bild 7: Garagentore



Bild 8: Südseite mit Terrassen



Bild 9: Südseite EG-Fenster



Bild 10: Hoffläche, Blick auf Garagenwestseite



Bild 11: Kellertreppe



Bild 12: Fensterdetail



Bild 13: Terrassentür im EG



Bild 14: Sockel Nordseite



Bild 15: Nordseite, Vorgarten, Blick nach Westen



Bild 16 + 17: Hauseingangstür aussen und innen



Bild 17: Treppenhaus



Bild 18: Haustechnik



Bild 19: Haustechnik, Stromzähler



Bild 20: Kellerflur und Türen



Bild 21: Wasserinstalation im KG



Bild 22: Waschraum im KG



Bild 23: Trockenraum im KG



Bild 24: Heizung



Bild 25 + 26: alte Öltanks



Bild 27 + 28: Badinstallationen im EG



Bild 29: Flur im EG



Bild 30: Küche4 im EG



Bild 31: Fensterdetail im EG



Bild 32: Bad im EG



Bild 33: Wohn-Esszimmer im EG



Bild 34: Zimmer im EG



Bild 35: Küche 1.OG li



Bild 36 : Bad 1.OG li



Bild 37 + 38: Bad 1.OG li



Bild 39 + 40: Wohnraum 1.OG li



Bild 41 + 42: Elt UV und Türsprechtelefon



Bild 43: 1.OG re , Flur



Bild 44: 1.OG re, Wohn-Essraum



Bild 45: Küche 1.OG re



Bild 46: Bad 1.OG re



Bild 47 + 48 : Bad 1.OG re



Bild 49: Bad 1.OG re



Bild 50: Zimmer 1.OG re



Bild 51: Wohnraum 1.OG re



Bild 52: Zimmer 1.OGre



Bild 53: Treppenhaus



Bild 54: Flur 2.OG re



Bild 55 + 56: Bad 2.OG re



Bild 57 + 58: Zimmer 2.OG re



Bild 59: Wohnraum 2.OG re



Bild 60: Schlafzimmer 2.OG re



Bild 61 + 62: Dachgeschoss



Bild 63 + 64: Dachgeschoss



Bild 65: Dacheindeckung



Bild 66: Dachfläche und Kaminköpfe



Bild 67: Dacheindeckung



Bild 68: DG



Bild 69: 2.OG li Eingangstür



Bild 70: Elt UV 2.OG li



Bild 71: Zimmer 2.OG li



Bild 72: Zimmer 2.OG li



Bild 73: Bad 2.OG li



Bild 74 + 75: Bad 2.OG li



Bild 76: Schlafzimmer 2.OG li



Bild 77: Küche 2.OG li



Bild 78: Küche 2.OG li