

# ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



über den **Verkehrswert / Marktwert** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

**Andrea Brünig**

Betriebswirtin VWA

**Ö. b. u. v. Sachverständige**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Köln)

**MRICS**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors as Chartered Valuation Surveyor

**DIAZert (LF)**

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

**REV**

Recognised European Valuer (TEGoVA)

für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück  
Rothenberg 70, 42799 Leichlingen - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Leichlingen, Gemarkung Leichlingen, Blatt 849, Flur 18, Flurstücke 240, 404

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 02.03.2023 geschätzt auf **525.000 €**

Leverkusen, den 30.03.2013

Unser Zeichen: 7322034

Aktenzeichen Gericht: 42 K 17/22



Dies ist eine verkürzte Version des vom Amtsgericht in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens. Die Zusammenfassung zeigt lediglich die wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes auf. Das Original-Gutachten inkl. aller Anlagen und Fotos liegt beim Amtsgericht zur Einsicht aus.

**SV-Büro Brünig** · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel: 0 21 71 - 77 62 61 21 · Fax: 0 21 71 - 77 62 61 29

**Kontakt** · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de · De-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de-mail.de · Web: www.sv-buero-bruenig.de

**Bankverbindung** · Stadt-Sparkasse Langenfeld · IBAN: DE 59 3755 1780 0000 1044 55 · BIC: WELADED1LAF · Umsatzsteuernr.: 201/5725/1200

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Rothenberg 70, 42799 Leichlingen - Mitte.

Einzelwerte der Flurstücke: Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, da sie gemeinsam mit der Garage überbaut sind.

Die Einzelwerte der Flurstücke setzen sich rein rechnerisch wie folgt zusammen:

<b>Flurstück 240</b>	<b>915 m<sup>2</sup></b>	<b>523.500 €</b>
<b>Flurstück 404</b>	<b>6 m<sup>2</sup></b>	<b>1.500 €</b>

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 17/22.

Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Wertermittlungsfall die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung nicht greifen. § 5 Abs. 2 ImmoWertV gibt vor, dass und wie bestimmte Belastungen in Abt. II des Grundbuchs in der Wertermittlung zu berücksichtigten sind. Das Zwangsversteigerungsgesetz gibt jedoch vor, diese Belastungen außer Acht zu lassen, da der Rechtspfleger ggf. im Versteigerungstermin Ersatzwerte angeben wird. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 02.03.2023 um 8:30 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 30.03.2023.

**Wertermittlungstichtag: 02.03.2023.**

**Qualitätstichtag: 02.03.2023.**



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

#### 2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Leichlingen.
Stadtteil:	Mitte.
Infrastruktur:	Die Verkehrsanbindung sowohl an Autobahnen und Schnellstraßen, als auch an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die Innenstadt verfügt über sämtliche Geschäfte zur Erledigung des täglichen Bedarfs sowie eine Fußgängerzone. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im angrenzenden Leverkusener Stadtteil Opladen.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Süd-Westen von Leichlingen, unweit der Stadtgrenze zu Leverkusen-Opladen.
Rothenberg:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Durchgangsstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Westseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Freistehende ein-/zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen.

#### 2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, rechteckiges und - aus Sicht der Straße - nach Westen ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 12,5 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 59 m.
---------------------------	--

#### 2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Straße Rothenberg erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.  Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt.



Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.

Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten: Das Objekt ist ein freistehendes Gebäude.

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Keine.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 31.08.2022 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	<u>Amtsgericht</u>	<u>Bezirk</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>
	Leverkusen	Leichlingen	849	Leichlingen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
2	18	240	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Rothenberg 70	915 m <sup>2</sup>
3	18	404	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Rothenberg 70	6 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße: **921 m<sup>2</sup>**

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1 - lastend auf Flurstück 240: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 04.05.2022.

Lfd. Nr. 2 - lastend auf Flurstück 404: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 04.05.2022.

Anmerkung zu Abt. III: Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu übernehmen sind.



### 2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan bis zu einer Tiefe von ca. 40 m als W = Wohnbaufläche dargestellt. Der über diese Tiefe hinausgehende Grundstücksbereich ist im Flächennutzungsplan als L = Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt im **Innenbereich** nach § 34 Baugesetzbuch. Dort muss sich ein Vorhaben in die gegebene (vorhandene) Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Ferner darf das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Umgebungsbebauung bestimmt somit die Zulässigkeitskriterien; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Entspricht die Umgebungsbebauung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, spricht man von typenreinen Baugebieten. Ein solches wird baurechtlich so behandelt, als bestünde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan mit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Es sind dann lediglich die Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die entsprechende Baugebietsbestimmung der Baunutzungsverordnung aufführt (siehe die Definition weiter unten).

Umgebungsbebauung: Freistehende ein-/zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. Das Gebiet weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets (WA) auf.

Hinweis zur Hinterlandbebauung: Auf benachbarten Grundstücken wurden teilweise in zweiter Reihe weitere Einfamilienhäuser erbaut. Grundsätzlich bedingt die rückwärtige Bebauung von Nachbargrundstücken, dass auch auf dem Bewertungsgrundstück rückwärtig ein weiteres Haus errichtet werden darf. Aus Erfahrungen mit Bauvoranfragen der letzten Jahre, zeigt sich die Stadt Leichlingen mittlerweile jedoch sehr restriktiv, was Hinterlandbebauungen angeht; vor allem wenn diese an Landschaftsschutzgebiet grenzen. Eine Bauvoranfrage wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht gestellt, dass dies nicht zum Umfang eines Verkehrswertgutachtens gehört.

### 2.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe: Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kommunalabgabenfreies, baureifes Land.

### 2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Wohnen im Zweifamilienhaus.



Zukünftige, wirtschaftlichste Wohnen im Zweifamilienhaus.  
Folgenutzung:

#### 2.2.5 *Miet- bzw. Pachtverhältnisse*

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt wird teilweise selbstgenutzt und steht teilweise leer.



### 3 Das Gebäude

#### 3.1 Gebäudebeschreibung

##### 3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage.																		
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.																		
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Ziegelsteinen, Beton, Hohlblocksteinen, Kalksandsteinen.																		
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.																		
Bauakte:	Die vom Sachverständigenbüro angeforderten Bauzeichnungen der Stadt Leichlingen datieren aus den Jahren 1932, 1933 und 1992. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen. Die zur Verfügung gestellten Bauakten wurden vom Bauarchiv der Stadt Leichlingen zugesandt.																		
Historie:	Demgemäß sowie nach Auskunft der an der Ortbesichtigung teilnehmenden Eigentümerin ergibt sich in etwa folgende Entwicklung: <table><tr><td>Baugenehmigung:</td><td>14.03.1932</td></tr><tr><td>Rohbauabnahme:</td><td>14.06.1932</td></tr><tr><td>Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:</td><td>15.11.1932</td></tr><tr><td>Ursprungsbaujahr<sup>1</sup>:</td><td>1932</td></tr><tr><td>Erneuerung des Bades im Obergeschoss</td><td>1980er Jahre</td></tr><tr><td>Erneuerung der Fenster:</td><td>1992</td></tr><tr><td>Anbau eines Wohnraumes an das Haupthaus:</td><td>1993</td></tr><tr><td>Erneuerung des Bades im Erdgeschoss:</td><td>1994</td></tr><tr><td>Erneuerung der Heizung:</td><td>unbekannt</td></tr></table>	Baugenehmigung:	14.03.1932	Rohbauabnahme:	14.06.1932	Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:	15.11.1932	Ursprungsbaujahr <sup>1</sup> :	1932	Erneuerung des Bades im Obergeschoss	1980er Jahre	Erneuerung der Fenster:	1992	Anbau eines Wohnraumes an das Haupthaus:	1993	Erneuerung des Bades im Erdgeschoss:	1994	Erneuerung der Heizung:	unbekannt
Baugenehmigung:	14.03.1932																		
Rohbauabnahme:	14.06.1932																		
Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:	15.11.1932																		
Ursprungsbaujahr <sup>1</sup> :	1932																		
Erneuerung des Bades im Obergeschoss	1980er Jahre																		
Erneuerung der Fenster:	1992																		
Anbau eines Wohnraumes an das Haupthaus:	1993																		
Erneuerung des Bades im Erdgeschoss:	1994																		
Erneuerung der Heizung:	unbekannt																		

##### 3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Mauerwerk mit Putzfassade und Anstrich; die Giebelflächen sind im Dachgeschoss mit Schiefer verkleidet; keine Wärmedämmung.
Dach:	Satteldach mit Betondachpfanneneindeckung auf Unterspannbahn; keine Wärmedämmung; eine Dachgaube linker Hand des Hauses mit Schiefer verkleidet.
Keller:	Betonbodenplatte mit gemauerten Wänden. Die ehemals bestehende Kelleraußentreppe wurde mit dem Anbau überbaut.
Geschossdecken:	Betondecke über dem Keller- und dem Erdgeschoss; ansonsten Holzbalkendecken.

<sup>1</sup> Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen).



Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus Holz mit mittigem Glaseinsatz und Einbruchschutzgitter; Klingel; Briefkasten außen am Grundstückszugang in die Mauer eingelassen; Außenbeleuchtung; Eingangsüberdachung aus Beton gegossen; Windfang aus Glas; drei Eingangsstufen aus Betonstein.
Treppenhaus:	Im Antritt gerade, dann einhalb gewendelte Holzterrappe mit Zwischenpodest; Geländer und Handlauf aus Holz. Die Terrape zum Kellergeschoss ist eine einläufige gerade Betonterrape mit Holzhandlauf; zum Spitzboden führt eine Holz-Einschubterrappe.
Fenster:	Isolierverglaste Holzfenster; im Erdgeschoss mit Rollläden aus Kunststoff; im Anbau elektrisch betriebene Aluminiumjalousien; Fensterbänke innen aus Travertin und außen aus Blech.
Heizung:	Brennwert-Therme der Marke Viessmann, Typ Vitodens 200, installiert im Kellergeschoss des Gebäudes.
Wohnungseingangstüren:	Holztüren in Holzzargen. Es handelt sich um übliche Zimmertüren.
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen; teils mit Glaseinsatz.
Fußböden:	Im Erdgeschoss Fliesen- und Teppichböden. Im Obergeschoss Fliesen- und Laminatböden. Im Dachgeschoss Laminatböden.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Überwiegend Tapete mit Anstrich in weiß. Decken: Tapete mit Anstrich in weiß. Im Dachgeschoss auch Verkleidung durch Paneele mit Anstrich in weiß.
Elektroinstallationen:	Pro Raum eine Deckenbrennstelle und mehrere Steckdosen. Der Fernsehempfang erfolgt über Breitbandkabel.
Heizkörper:	Flachkonvektoren mit Thermostatventilen.  Wärmemengenzähler sind nicht vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Im Erdgeschoss ein Bad mit Dusche, Wanne, Toilette und Waschtisch; Boden in einem Branton gefliest; Wände raumhoch weiß gefliest; Sanitäröbjekte in weiß und grau; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Weiter ein Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken; Boden in einem Branton gefliest; Wände raumhoch weiß gefliest; Sanitäröbjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter.  Im Obergeschoss ein Bad mit Wanne und Waschtisch; Boden in beige gefliest; Wände raumhoch beige gefliest; Sanitäröbjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster; ferner ist eine separate Toilette vorhanden.  Im Dachgeschoss ein Bad mit Toilette, Waschbecken und Dusche; Boden grau gefliest; Wände raumhoch weiß gefliest; Sanitäröbjekte in weiß, die Belüftung erfolgt über ein Fenster.



	Wassermengenzähler sind nicht vorhanden. Waschmaschinenanschlüsse befinden sich im Waschkeller.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt in den Bädern über Durchlauferhitzer und in den Küchen über Unter-Tisch-Geräte.
Küchenausstattung:	Der Küchenbereich im Erdgeschoss ist gefliest. Die Kucheneinrichtung ist nicht im Verkehrswert enthalten. Die Küche im Obergeschoss ist gefliest. Die Kucheneinrichtung ist nicht im Verkehrswert enthalten.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Vordach, Gaube, Dachterrasse.
Dachterrasse:	Betonbodenplatte mit Betonsteinplatten belegt; Geländer aus Metall mit Holzplanken. Da sich die Fenstertür zur Dachterrasse nicht öffnen lies, konnte die Dachterrasse nicht besichtigt werden.
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe im seitlichen und hinteren Hausbereich.
Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände:	Keine.

### 3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	2 Wohneinheiten.
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: Flur, Keller I, Keller II, Keller III, Keller IV.  Erdgeschoss: Eine Wohnung bestehend aus Flur, Gäste-WC, Bad, Schlafen, Kochen / Essen und Wohnen.  Ober-/Dachgeschoss: Eine Wohnung bestehend aus Flur, Gäste-WC, Schlafen I, Wohnen, Kochen / Essen, Bad I und Dachterrasse im Obergeschoss sowie Flur, Bad II, Schlafen II und Schlafen III im Dachgeschoss.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist lediglich bedingt zweckmäßig, da sich die größere der beiden Wohnungen, welche üblicherweise eigengenutzt wird, nicht im Erdgeschoss befindet. Das Haus kann aber gut als Generationenhaus durch eine Familie genutzt werden. Zudem besteht die Möglichkeit einer Umnutzung zum Einfamilienhaus mit Wohn- und Büroräumen im Erdgeschoss sowie fünf Schlafzimmern in Ober- und Dachgeschoss.

### 3.1.4 Zustand

Ausstattung:	Im Durchschnitt mittlere Ausstattung.
--------------	---------------------------------------



**Pflegezustand:** Die Immobilie wird seit längerem lediglich sporadisch genutzt und befindet sich dementsprechend in einem etwas vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand.

Zudem entspricht die Immobilie in Keller- und Dachgeschoss meist einem Standard der 1970er Jahre. Erd- und Obergeschoss spiegeln die 1980er und 1990er Jahre wider. Eine mittelfristige Anpassung an die heutigen Standards wird als notwendig erachtet. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Energieeffizienz der technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Elektrik, Kommunikations- und Fernsteuertechnik) sowie der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach). Vor allem in Bezug auf die Elektrik werden zeitnah Investitionen nötig sein.

Diese Maßnahmen sind in der angesetzten Alterswertminderung / Restnutzungsdauer enthalten, so dass hier kein weiterer Abschlag erfolgt.

**Baumängel:** Keine ersichtlichen.

**Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:** Erneuerung der Heizungsanlage.

Für die aufgezeigte und Maßnahme wird ein Wertabschlag<sup>2</sup> in Höhe von 9.000 € vorgenommen und bei der Bewertung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Ansatz gebracht. Nicht inbegriffen sind hier übliche Renovierungsarbeiten, wie das Tapezieren und das Streichen der Wände und Decken oder der Austausch leichter Bodenbeläge, die bei jedem Umzug anfallen. Ebenfalls nicht inbegriffen ist die Überarbeitung bzw. Pflege der Außenanlagen.

### 3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

**Energetische Ausstattung:** Die energetische Ausstattung ist veraltet. Es ist weder eine moderne Wärmedämmung an Fassade oder Dach oder in Bezug auf die Fenster vorhanden. Noch sind technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung oder eine Photovoltaikanlage vorhanden.

**Energieausweis:** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Gemäß Aussage der am Ortstermin anwesenden Eigentümerin wurde bisher kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt.

<sup>2</sup> Siehe die Erläuterungen unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**



Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:

Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind solche Gas- oder Öl-Heizkessel/-thermen auszutauschen, die bei bis zu 25 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 11 % überschreiten; bei bis zu 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 10 % überschreiten und bei über 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 9 % überschreiten.<sup>3</sup>

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass nach einer Wartung bzw. Reinigung der Anlage die Grenzwerte in einer zweiten Messung eingehalten werden. Auch kann es sein, dass bei dem Kessel / der Therme lediglich eine neue Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brennereinstellung verändert werden muss.

Die letzte Wartung der Heizungsanlage ist unbekannt. Der Schornsteinfeger hat am 01.03.2022 den Abgasverlust mit 8,5 % bei einer Nennwärmeleistung von 32 kW gemessen. Insofern waren die Vorgaben der Verordnung erfüllt.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

(4) ...

Das Dach bzw. die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss sind gedämmt.

<sup>3</sup> Dies gilt nicht für Heizungen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW. Zudem gilt dies nicht für Einzelöfen.



§ 72 Gebäudeenergiegesetz (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen) - auszugsweise

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

(4) ...

(5) ...

§ 73 Gebäudeenergiegesetz (Ausnahme)

(1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.

(2) Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

Das Alter der Heizung ist unbekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Heizungsanlage jedoch schon längere Zeit defekt, weswegen hier wertmäßig von einer Erneuerung ausgegangen wird.

Barrierefreiheit:

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich. Auch die Etagen sind nicht barrierefrei erreichbar.

Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Das Bewertungsobjekt bietet in Bezug auf die Türöffnungen meist keine Barrierefreiheit.

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): In den Wohn- und Schlafräumen ist der Freiraum gegeben, nicht jedoch in den Sanitärbereichen.

Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf Zugang, Türöffnungen und Bäder ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

3.1.6 Nebengebäude

Garage:

Fertigarage unbekanntes Baujahres mit einem manuellen Schwingtor und einer Schlupftür im hinteren rechten Bereich.

3.1.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Haus ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel angeschlossen.



Außenanschlüsse auf dem Grundstück:	Lichtauslässe, Steckdosen und Wasseranschluss am Terrassenende.
Befestigte Flächen:	Die Zuwegung zum Haus bzw. die Zufahrt zur Garage ist mit Verbundsteinpflaster befestigt; ebenso ein Weg neben der Garage sowie ein Großteil der Fläche vor dem Haus. Der rückwärtige Terrassenbereich ist mit Pflastersteinen ausgelegt und nach Westen ausgerichtet.
Einfriedungen:	Zweiflügeliges Holztor mit Anstrich in weiß linker Hand des Hauses. Rechter Hand des Hauses Holzzaun. Rückwärtig im Gartenbereich Maschendrahtzaun.
Gartenanlage und Aufwuchs:	Rasen, Bäume, Büsche, Heckenbewuchs, vielfach Wildwuchs sowie niedere Gehölze. Zum Besichtigungszeitpunkt nicht entsorgte Restbestände nach Baumfällarbeiten.
Sonstiges:	Am Terrassenende befindet sich ein Gartenhaus aus Holz mit einer Größe von ca. 3 m x 3 m. Das Blockhaus verfügt über Stromanschluss.

### 3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:	Unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr von 1932 mit einem rückwärtigen auf Erdgeschossenebene im Jahre 1993 erfolgten Anbau. Das Haus unterteilt sich im Erdgeschoss in Wohnung I bestehend aus Flur, Gäste-WC, Bad, Schlafen, Kochen/Essen und Wohnen. Die Wohnung II im Ober-/Dachgeschoss verfügt über Flur, Gäste-WC, Schlafen I, Wohnen, Kochen/Essen, Bad I und Dachterrasse im Obergeschoss sowie Flur, Bad II, Schlafen II und Schlafen III im Dachgeschoss.  Auf dem Grundstück auf die linke Grundstücksgrenze gesetzt befindet sich eine Fertiggarage. Der Garten ist üblich angelegt; zudem ist ein Blockhaus vorhanden.
----------	--



#### 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

##### 4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **921 m<sup>2</sup>**

##### 4.2 Bebaute Fläche

**147 m<sup>2</sup>**

##### 4.3 Geschossfläche

**327 m<sup>2</sup>**

##### 4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{147 \text{ m}^2}{921 \text{ m}^2} = \mathbf{0,2}$$

##### 4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{327 \text{ m}^2}{921 \text{ m}^2} = \mathbf{0,4}$$

##### 4.6 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

**Gesamte Wohnfläche: 216 m<sup>2</sup>**

Davon entfallen auf die Erdgeschosswohnung: 93 m<sup>2</sup>  
und auf die Wohnung in Ober-/Dachgeschoss: 123 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Keller, Garage): 73 m<sup>2</sup>

##### 4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

Mit Brutto-Grundfläche bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet.

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus: 398 m<sup>2</sup>**

Brutto-Grundfläche Garage: 18 m<sup>2</sup>

##### 4.8 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt wird teilweise selbstgenutzt und steht teilweise leer.



## 5 Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Es ist jedoch kaum möglich, alle tatsächlichen Eigenschaften einer Immobilie zu erfassen, da z. B. viele Bauteile und verbaute Materialien nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010 die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz ImmoWertV), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde.

Da der Verkehrswert / Marktwert am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren Umsetzungen eines Preisvergleichs. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es darauf an, die Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Akteure, d. h. wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer anzunehmen. Es ist aber auch das Verfahren vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich bereits vor Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) zusammengefunden. Diese hat sowohl für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, als auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ein einheitliches Modell erstellt und den Gutachterausschüssen im Land zur Vorgabe gemacht. Damit wurde deren Spielraum erheblich verkleinert. Dies macht die abgeleiteten Faktoren bei benachbarten Gutachterausschüssen vergleichbar und verbessert somit das Ergebnis des ausgewerteten Datenmaterials im Allgemeinen.

Alle Verfahren führen bei sachrichtiger Anwendung annähernd zu identischen Werten. Durch die Anwendung mehrerer, voneinander unabhängiger Verfahren werden die Schätzgenauigkeit sowie die Plausibilität des Verkehrswerts verbessert. Im Übrigen greifen die grundsätzlichen Überlegungen des Sachwertverfahrens sowie jene des Ertragswertverfahrens ineinander, da die im Ertragswertverfahren angesetzte Rendite nur auf der Basis einer soliden Substanz erwirtschaftet werden kann. Somit ist der Substanzwert in der Regel ebenso kaufentscheidend bzw. wertbestimmend, wie der zu erzielende Ertrag.



## 5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

### 5.2.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

### 5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2023 mit folgender Definition: W, I - II, 500 - 600, d. h. ein-/zweigeschossige Wohnbebauung auf einem 500 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **420,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksgröße hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 420,00 €/m<sup>2</sup> verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

## 5.3 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m<sup>2</sup>)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2023		420,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	3,50 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	60 / 365	2,42 €/m <sup>2</sup>
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		422,42 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
Grundstücksfläche Bewertungsgrundstück	921 m <sup>2</sup>	0,80
Grundstücksfläche Richtwertgrundstück	600 m <sup>2</sup>	1,00
	Summe	-84,48 €/m <sup>2</sup>
		337,94 €/m <sup>2</sup>
Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster, relativer Bodenwert	<b>rund</b>	<b>338 €/m<sup>2</sup></b>

## 5.4 Berechnung des Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 02.03.2023 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 921 m<sup>2</sup> multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 338 €/m<sup>2</sup> hat einen absoluten Bodenwert von **311.298 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche durchschnittlich mit rund 1.441 € durch den Bodenwert belastet.



## 5.5 Berechnung des Verfahrenswerts im Sachwertverfahren / Sachwert

Der Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 wie folgt ermittelt:

		<u>Hauptgebäude</u>	<u>Garage</u>
Objektspezifische Normalherstellungskosten nach AGVGA-NRW	=	780,00 €	245,00 €
Baupreisindex	×	171,8	171,8
Objektspezifische Normalherstellungskosten am Stichtag	=	1.340,04 €/m <sup>2</sup>	420,91 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	×	398 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten der baulichen Anlagen I	≈	533.336 €	7.576 €
Zuschlag für besondere Bauteile nach AGVGA-NRW	+	62.800 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen II	≈	596.136 €	7.576 €
Lineare Alterswertminderung in %		62,50 %	50,00 %
Lineare Alterswertminderung in €	-	372.585 €	3.788 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen I	≈	223.551 €	3.788 €
Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude / Garage	+	3.788 €	<- 3.788 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen II	=	227.339 €	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	15.914 €	
Bodenwert	+	311.298 €	
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	=	554.551 €	
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,97	×	-16.637 €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	≈	537.914 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	-	9.000 €	
- Werteeinfluss durch die Baulast	-	3.200 €	
Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert	≈	525.714 €	
<b>Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert</b>	<b>rund</b>	<b>526.000 €</b>	



## 5.6 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2023 wie folgt ermittelt:

Rohrertrag		19.860 €
Bewirtschaftungskosten <sup>4</sup>	–	<u>3.569 €</u>
Reinertrag	=	16.291 €
Bodenwertverzinsung - 2,00 % vom Bodenwert 311.298 €	–	<u>6.226 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen <sup>5</sup>	=	10.065 €
Barwertfaktor - bei 2,00 % Liegenschaftszinssatz und 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>22,3965</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	225.420 €
Bodenwert	+	<u>311.298 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	=	536.718 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	–	9.000 €
- Werteeinfluss durch die Baulast	–	<u>3.200 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	524.518 €
<b>Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert</b>	<b>rund</b>	<b>525.000 €</b>

<sup>4</sup> Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße (siehe die Erläuterungen unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und dessen Fußnote). Es wird somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor allem die tatsächlichen Instandhaltungskosten einer Immobilie wesentlich höher sind und der somit hier ermittelte Reinertrag nicht für künftige Liquiditätsplanungen herangezogen werden kann.

<sup>5</sup> Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.



## **6 Verkehrswert / Marktwert**

Der Verfahrenswert im Sachwertverfahren wurde mit 526.000 € ermittelt.

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren liegt bei 525.000 €.

Ein Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren konnten aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

Diese Ergebnisse liegen im Rahmen der statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses sowie im Bereich der Auswertungen von Internetportalen, die die Entwicklung von Angebotspreisen untersuchen.

Der Verkehrswert / Marktwert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Rothenberg 70, 42799 Leichlingen - Mitte wird zum Wertermittlungstichtag 02.03.2023 geschätzt auf

**525.000 €**

**(Fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro).**

Das entspricht bei 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Wert von 2.486 €/m<sup>2</sup> oder dem 27,0-fachen Jahresrohertrag und dem 33,0-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden vom unbelasteten Verkehrswert in Höhe von 537.000 € und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.



Fotos - Ansichten<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

