

Auftraggeber:

Amtsgericht Schwelm
Abteilung 044
Schulstr. 5
58332 Schwelm

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Andreas Sudhaus
Elberfelder Str. 71
42853 Remscheid



Telefon: 02191/840400
Mobil: 0176/81160819
www.Gutachten-Remscheid.de
A.Sudhaus@Gutachten-Remscheid.de
Datum: 02.04.2025
AZ: 044 K 008/24

GUTACHTEN (Internetversion)

über den unbelasteten Verkehrswert, in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch, einer Eigentumswohnung, bzw. eines **Miteigentumsanteils 6.502/104.895**, an dem Grundstück

Straße	Kampstraße 49, 51, 53
Ort	58285 Gevelsberg
Gemarkung	Gevelsberg
Flur	14
Flurstück(e)	526, 651
Liegenschaftsbuch	-



Der Verkehrswert (unbelastet), des mit einer Eigentumswohnung bebauten Grundstücks, wurde am Wertermittlungstichtag = Qualitätstichtag **27.11.2024** ermittelt mit:

47.000,- €

Die gekürzte Internetversion dieses Gutachtens enthält, im Gegensatz zum Originalgutachten, nur die wesentlichen Angaben und Anlagen. Die ungekürzte Originalfassung kann an der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Solingen, Goerdeler Str. 10, 42651 Solingen eingesehen werden.

Inhalt

1.	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	3
1.1.	Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber	5
1.2.	Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag	5
1.3.	Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung	5
1.4.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen	6
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1.	Lagebeschreibung	7
2.1.1.	Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)	7
2.2.	Eigenschaften des Grundstücks	9
2.2.1	Außenanlagen	9
2.2.2	Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1.	Aktuelle Grundbuchangaben	10
2.3.2.	Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung	13
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1.	Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen	14
3.2.	Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss	15
3.3.	Ausstattung und Ausführung	16
3.3.1.	Gebäudekonstruktion	16
3.3.2.	Ausbau und Raumausstattung	17
3.3.3.	Allgemeine Haustechnik	17
3.3.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	18
3.4.	Nebengebäude und Stellplätze	18
3.5.	Bautechnische Beanstandungen	18
3.6.	Gesamteindruck	20
4.	Wertermittlung	21
4.1.	Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze	21
4.1.1.	Anpassung des Bodenrichtwerts	21
4.1.2.	Bodenwertberechnung	22
4.1.3.	Wirtschaftliche Einheit der Flurstücke	22
5.	Ertragswertberechnung (unbelastet)	23
6.	Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung	24
6.1.	Verkehrswaltergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung	25
7.	Anlagen	26
7.1.	Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung	26
7.2.	Fotodokumentation	30

1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	Eigentumswohnung
PLZ/Ort	58285 Gevelsberg
Straße/Hausnummer	Kampstraße 49, 51, 53
zuständiges Amtsgericht	Schwelm
Grundbuch von	Gevelsberg
Gemarkung	Gevelsberg
Blatt	5836
Flur	14
Flurstücknummer	526, 651
Grundstücksgröße	1117 m ² ,

Grundstücks Teilflächen			Bodenrichtwerte [€/m²]		Fläche [m²]		Erschließungs- zustand *		Zustand und Entwicklung **	
1.	Flurstück 651		260		1042		2		A	
2.	Flurstück 526		260		75					
	Summe				1117					
Gesamtwohnfläche			65,02 m²							
Baujahr			1958							
fiktives Baujahr			entfällt							
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre							
rechnerische Restnutzungsdauer			14 Jahre							
fiktive Restnutzungsdauer			entfällt							
Wertermittlungsstichtag (WEST)			24.11.2024							
zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **	
()	W S	Kleinsiedlungs- gebiet	()	Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	()	Wohngebäude	(1)	Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	(A)	Bauland
()	W R	reines Wohngebiet	()	Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	()	EFH/ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
(x)	W A	allgemeines Wohngebiet	()	Bebauungsplan	()	Reihenhaus	(3)	abgegolten / historische Straße	(C)	Bauerwartungsland
()	W B	besonderes Wohngebiet	(x)	Flächennutzungsplan	(x)	Mehrfamilienhaus	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	land- / forstwirtschaftliche Flächen
()	MD	Dorfgebiet	(x)	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	()	gemischt genutztes Gebäude	(5)	nicht feststellbar	(E)	sonstige Flächen gem. § 4 Abs. (3) ImmoWertV
()	MI	Mischgebiet	()	Denkmalschutz	()	Dienstleistung	(6)	auftragsgemäß nicht geprüft		
()	MK	Kerngebiet	()	Vorhaben- und Erschließungsplan	()	gewerblich Nutzung				
()	GE	Gewerbegebiet	()	Gebiet nach § 33 BauGB	()	Garage				
()	GI	Industriegebiet	()	Gebiet nach § 34 BauGB	()	Produktionsgebäude				
()	SO	Sondergebiet	()	Gebiet nach § 35 BauGB	()	Carport				
()			()	sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben	()	Stellplätze				
()			()		()					
Erläuterungen:										
Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung										
Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile										
Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich										

Hauptnutzung		Wohnfläche [m²]	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m²]
1.	Wohnnutzung	65,02	5,95 €/m²		Berücksichtigung über die RND	
2.						
3.						
		65,02				
Ergebnis der Bodenwertberechnung (BW) (anteilig)				19.262 €		
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert)				- €		
nach der Marktanpassung						
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)				47.000 €		
Verkehrswert (unbelastet) zum WEST				47.000 €		
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:						
Liegenschaftszinssatz				1,90	%	
Barwertfaktor				12,1919		
Bewirtschaftungskosten				30,31%	=	21,63 €/m² Wfl./Jahr
(Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)						
Rohertrag				4.642 €		
Rohertragsvielfältiger				10,12494614	=	Verkehrswert / Rohertrag
Reinertrag				3.235 €		
Reinertragsvielfältiger				14,52859351	=	Verkehrswert / Reinertrag
Verkehrswert pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche				723 €	=	Verkehrswert / Wohnfl.

1.1. Gegenstand des Gutachtens, Zweck, Eigentümer und Auftraggeber

Gegenstand des Gutachtens	Es ist ein mit einer Eigentumswohnung bebautes Grundstück, in der Kampstraße 49, 51, 53, 58285 Gevelsberg, zu bewerten. Der Miteigentumsanteil beträgt 6.502 / 104.895. Die Eigentumswohnung befindet sich im Gebäude der Kampstr. 53, im Erdgeschoss, links und besitzt einen Keller.
Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens	Der Auftragsinhalt ist eine Gutachtenerstellung im Rahmen einer Zwangsversteigerung, zur Ermittlung des Verkehrswertes.
Auftraggeber	Amtsgericht Schwelm, Abteilung 044 Schulstr. 5 58332 Schwelm
Eigentümer	-
Aktenzeichen/Gutachtennummer	044 K 008/24

1.2. Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag	Der 27.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) wurde zum Wertermittlungstichtag (WEST) erklärt. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag, der 27.11.2024, ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag entspricht.

1.3. Ortsbesichtigung und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum:	19.07.2024
Ausfertigungsdatum:	02.04.2025
Ortsbesichtigungstermin	Der Eigentümer, Berechtigte und Gläubigerin, wurden zum Ortstermin, am 15.10.2024, um 16.00 Uhr, eingeladen und sind nicht erschienen, womit der Zutritt zur Immobilie verwehrt blieb. Dem Eigentümer wurde die Gelegenheit gegeben einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Diese wurde nicht genutzt. Darauf hin setzte der Sachverständige einen neuen Ortstermin ohne Beteiligte, am 27.11.2024, um 11.30 Uhr an.

Tag der Ortsbesichtigung	27.11.2024, Beginn: 11.30 Uhr
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Teilnehmer des Ortstermins, am 27.11.2024: - der Sachverständige Andreas Sudhaus
Ablauf der Ortsbesichtigung	Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Kampstraße 49, 51, 53, 58285 Gevelsberg drei Mehrfamilienhäuser, sowie drei, ins Gebäude integrierte Garagen und eine weitere, befinden. Der Zutritt zum Gebäude und zur Gartenanlage war nicht möglich, so dass erst die Straße, dann die Straßenfront begangen wurde. Später sichtete der Sachverständige die Immobilie von der Lindengrabenstraße. Ende der Besichtigung: 12.00 Uhr
Bedingungen der Ortsbesichtigung	Die Wetterverhältnisse am Tag der Ortsbesichtigung waren gut und es bestand ungehinderte Sicht, auf die Straßenseite der Immobilie. Der Zutritt zur Immobilie war nicht möglich und damit keine Innenbesichtigung . Da der Garten verschlossen war, konnte die süd-östliche Seite des Gebäudes nur eingeschränkt, von der Lindengrabenstraße aus, eingesehen werden. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch, mit einer LUMIX DMC-FZ300, digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigelegt.
Besonderheiten	-

1.4. Objektbezogene Arbeitsunterlagen, Auskünfte, Informationen

Erhebungen des Sachverständigen	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Beginn der Recherche	27.09.2024
Beendigung der Recherche	23.12.2024

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen	Bauarchiv von Gevelsberg	Anlagen
Fotodokumentation vom 27.11.2024	Sachverständiger	Anlagen
Lagepläne zum Objekt	www.on-geo.de	Anlagen
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Bauarchiv von Gevelsberg	Anlagen
Bauabnahmeschein	Bauarchiv von Gevelsberg	Anlagen
Grundbuchauszug vom 13.06.2024	Amtsgericht Schwelm	Hausakte

Auskünfte zur Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträgen und Verwaltung, Energieausweis, Kaltmietenauflistung	Quellen siehe Kapitel	Kapitel 2.3.2.
---	-----------------------	----------------

Verwendete Auskünfte und Informationen	Quelle	Ablageort
Informationen zu Gevelsberg und Umgebung	www.Gevelsberg.de www.Wikipedia.de www.on.geo.de	Anlagen
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Gevelsberg (01.01.2024) und Erläuterungen dazu	www.boris.nrw.de vom 27.11.2024	Hausakte
Grundstücksmarktbericht (2024) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte, für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	www.boris.nrw.de vom 27.11.2024	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Gutachterausschuss für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Hausakte
Notizen zu Auskünften des Bauplanungsamtes und der Stadtverwaltung Gevelsberg	Zuständige Dezernate Gevelsberg	Hausakte
Informationen über die Mietsituation/Mietzins von Wohnraum in Gevelsberg am 27.11.2024	www.immobilienscout24.de	Hausakte
Mietspiegel für Gevelsberg (Stand:01.01.2024)	www.Gevelsberg.de	Hausakte

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagebeschreibung

2.1.1. Makro-Lage des Bewertungsobjekts (großräumig)

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Geografische Lage | Gevelsberg liegt im südlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Ennepe-Ruhr-Kreis. Die Stadt liegt zwischen Hagen, Wuppertal und Dortmund im Tal der Ennepe, umgeben von hügeliger Landschaft. Das Klima ist gemäßigt. |
| 2. Historische Entwicklung der Stadt | Gevelsberg wurde erstmals im Jahr 1225 urkundlich erwähnt. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt durch die Stahl- und Eisenverarbeitung zu einem Industriestandort. Heute dominieren mittelständische Unternehmen die Wirtschaftsstruktur. |

3. Infrastruktur

- **Autobahnen und Straßen:** Gevelsberg ist über die Autobahnen A1 und A46 gut erreichbar. Die Bundesstraße B7 verläuft durch das Stadtgebiet.
- **Öffentlicher Nahverkehr:** Die Stadt verfügt über ein Busnetz mit Verbindungen in die umliegenden Städte.
- **Bahnanbindung:** Gevelsberg wird von mehreren Bahnhöfen bedient. Direkte Zugverbindungen bestehen u. a. nach Hagen, Wuppertal und Düsseldorf.
- **Nächstgelegene Städte:**
 - Hagen: ca. 15 km (mit dem Pkw)
 - Wuppertal: ca. 18 km (mit dem Pkw)
 - Dortmund: ca. 35 km (mit dem Pkw)
 - Bochum: ca. 30 km (mit dem Pkw)
 - Essen: ca. 40 km (mit dem Pkw)
 - Schwelm: ca. 5 km (mit dem Pkw)
 - Ennepetal: ca. 8 km (mit dem Pkw)
 - Düsseldorf: ca. 55 km (mit dem Pkw)
- **Flughäfen:**
 - Flughafen Dortmund: ca. 45 km (mit dem Pkw)
 - Flughafen Düsseldorf: ca. 55 km (mit dem Pkw)
 - Flughafen Köln/Bonn: ca. 70 km (mit dem Pkw)

4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Stadt ist durch mittelständische Unternehmen geprägt. Der Schwerpunkt liegt auf Handwerk, Einzelhandel und kleineren Industriebetrieben. Die Lage in der Metropolregion Rhein-Ruhr fördert den Standort.

5. Ökologische Aspekte

Die Stadt ist von Wäldern und Grünflächen umgeben. Es gibt mehrere Naherholungsgebiete. Gevelsberg engagiert sich für Umweltschutz und nachhaltige Stadtentwicklung.

6. Immobilienmarkt

„Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte man feststellen, dass gegenüber den Vorjahren deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen wurden, die Preise von Wohnimmobilien gesunken sind und Neubauprojekte so gut wie nicht mehr realisiert wurden.“

Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss 2.030 Kauffälle zugeleitet, von denen 1.702 Kauffälle ausgewertet werden konnten (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse). Diese auswertbaren Kauffälle erreichten einen Geldumsatz von 509,0 Mio. € und einem Flächenumsatz von 292,8 ha. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2023 nochmals gesunken (- 16 %) und lag damit rd. 30 % unter dem Niveau der Vorjahre.“

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückspreise für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

2.2. Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksform und Ausrichtung	Das Bewertungsobjekt besitzt eine unregelmäßige Form und ist nach Süd-Osten ausgerichtet.		
Topographie des Grundstücks	Das Grundstück weist starke, zu den Gebäuden, fallende Böschungen, im westlichen und südlichen Teil des Grundstücks, auf. Es besteht eine Hanglage, parallel mit der Kampstraße, von der Lindengrabenstraße aus fallend und von der, hinter den Gebäuden stehenden, Garage, fallend zur Kampstraße.		
Grundstücksabmessungen	mittlere Tiefe	ca. 22,4 m	
	mittlere Breite	ca. 45 m	
	Grundstücksgröße	ca. 1117 m ²	
Anmerkung	(Die Werte der größten Tiefe und Breite sind aus der Liegenschaftskarte mittels Lineal ermittelt worden.)		
Lageplan (unmaßstäblich)	In der Internetveröffentlichung nicht enthalten.		
Nachbarbebauung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Eckgrundstück, welches umgeben ist von mehreren, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken und einer Musikschule.		
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keine wertbeeinflussenden Immissionen aufgefallen.		
Kontaminationen	Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Auch Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz sind für die angefragte Fläche zurzeit nicht bekannt.		

2.2.1 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Strom, weitere Anschlüsse sind nicht bekannt.
Befestigte Flächen	Gehweg im Eingangsbereich, Asphaltbelag Einfahrt, Asphaltbelag Abstellfläche Mülltonnen, Betonverbundpflasterbelag
Bauliche Außenanlagen	Gartenstützmauer, Beton
Einfriedungen	Stahlgitterzaun, Hecken
Gartenanlagen und Aufwuchs	Hecken, Büsche, kleine Laubbäume

2.2.2 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart	Das Grundstück liegt direkt an einer schwach befahrenen Erschließungsstraße.
Straßenausbau	Die Erschließungsstraße ist ca. 7 m breit und asphaltiert. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich Bürgersteige, mit ca. 1,20 m Breite, auf der einen Seite asphaltiert, auf der anderen Seite mit Betonverbundpflastersteinen, die jeweils durch einen Bordstein begrenzt werden. Auf einer Straßenseite ist Straßenbeleuchtung montiert worden.
Höhenlage zur Straße	Das Gebäude liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße.
Erschließungsbeiträge	Zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.11.2024, gibt das zuständige Dezernat der Stadt Gevelsberg schriftlich bekannt, dass die Erschließungsstraße endgültig hergestellt worden ist. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB werden hier nicht mehr erhoben. (siehe Anlage 9.7)
Anmerkung	Die lagetypische Baugrundsituation wurde bei der Wertermittlung insoweit berücksichtigt, wie sie bei der Erstellung der Bodenrichtwerte mit eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1. Aktuelle Grundbuchangaben

Grundbuch	Es liegt ein unbeglaubigtes Grundbuch vom 13.06.2024 (Datum des Abrufs) vor.	
	Amtsgerichtsbezirk	Schwelm
	Grundbuch von	Gevelsberg
	Blatt	5836
	Gemarkung	Gevelsberg
	Flur	14
	Flurstück(e)	526, 651
	Liegenschaftsbuch	-
	Grundstücksgröße	1117 m²

Schwelm Gevelsberg 5836 · Letzte Änderung 13.06.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 09.08.2024 · Seite 3 von 16

© 1997 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

Amtsgericht Schwelm

Grundbuch von Gevelsberg

Blatt 5836

Abteilung II

	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
	1	2	3
Einer	1	1	Folgende Last: Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Flur 14 Nr. 532 und 533, eingetragen in Gevelsberg Blatt 1728 ist berechtigt, auf den belasteten Grundstücken Garagen zu errichten, Anpflanzungen vorzunehmen, die Grundstücke mit Zäunen abzufrieden und die Grundstücke zu begehen und zu befahren. Eingetragen am 21. November 1958. ist mit dem Miteigentumsanteil von Gevelsberg Blatt 4719 nach Löschung dort hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Gevelsberg Blatt 5822, 5823, 5824, 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5832, 5833, 5834, 5835, 5836, 5837, 5838, 5839, 5840, 5841 und 5842) übertragen am 13. März 1981. <i>Raabe Mat</i>
	2	1	<u>Auflassungsvormerkung für a) Jürgen Adloff, geb. am 22. September 1941 und b) dessen Ehefrau Gisela Adloff geb. Richard, geb. am 18. November 1948, - beide Ennepetal, zu je 1/2. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. November 1983 eingetragen am 12. Januar 1984.</u> <i>Murauy Bat</i>
Zweiter	3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Eheleute a) Jörn Asbeck, geboren am 02. März 1945, b) Iona Asbeck geborene Schmid, geboren am 05. September 1946, Ennepetal je zu 1/2. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 03. August 1993 am 10. September 1993. <i>Schmidt</i>
	3		
	2		
	1		

Schwelm Gevelsberg 5836 · Letzte Änderung 13.06.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 09.08.2024 · Seite 6 von 16

Amtsgericht Schwelm

Grundbuch von Gevelsberg

Blatt 5836

Abteilung II

	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
	1	2	3
	4	1	Squar
	5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwelm, 044 K 8/24): Eingetragen am 13.06.2024. Guzzardella

Schwelm Gevelsberg 5836 · Letzte Änderung 13.06.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 09.08.2024 · Seite 7 von 16

Anmerkung zu Abteilung II	Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen. Es ist eine Last für das Grundstück eingetragen, die auf dem gängigen Immobilienmarkt wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert hätte (siehe 7.Grundstücksbelastungen).
Anmerkung zu Abteilung III	Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

2.3.2. Planungs- und baurechtliche Situation, Mietverträge, Verwaltung

	Die verantwortlichen Dezernate der Stadt Gevelsberg gaben folgende rechtliche Gegebenheiten zum zu bewertenden Objekt bekannt:
Auskunft zum Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und sonstige Flächen eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist. Gemäß der Auskunft der Stadt Gevelsberg ist das zu bewertende Grundstück als baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV eingestuft.
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Am Tag der Ortsbesichtigung 27.11.2024 war keine Innenbesichtigung möglich, weshalb die Mietverhältnisse auch unklar sind. Auf dem Briefkasten des Eigentümers waren mehrere Namen vermerkt. Da es sich um die offizielle Adresse des Eigentümers handelt, wird für das Gutachten davon ausgegangen, dass die Immobilie Eigengenutzt wird.
Eintragungen in das Altlastenverzeichnis	Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Dezernats (siehe Anlage 9.5.) sind zum Wertermittlungsstichtag keine Altlasten auf der Grundstücksfläche bekannt.
Eintragungen in das Baulastenverzeichnis	Das zuständige Dezernat der Stadt Gevelsberg gibt bekannt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 nicht durch Baulasten belastet ist. (siehe Anlage 9.6.)
Darstellung im Flächennutzungsplan	Das zuständige Dezernat der Stadt Gevelsberg gibt bekannt, dass sich das Bewertungsgrundstück auf dem Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche (W) befindet. (siehe Anlage 9.8.)
Auskunft aus dem Bebauungsplan	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem rechtsverbindlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

(siehe Anlage 9.9.).

Auskunft zur Mietbindung	Nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag, am 27.11.2024, gemäß der Auskunft des zuständigen Dezernats, keine Verträge über eine öffentliche Förderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Eine Wohnungsbindung nach dem WoBindG sowie eine Mietpreisbindung sind somit nicht gegeben (siehe Anlage 9.10.).
Energieausweis	Konnte nicht ermittelt werden.
Hinweis	Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß, auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin, durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Bauweise, Baukonzeption, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen

Art des Gebäudes und Baujahr	Es handelt sich um drei zweigeschossige (Vollgeschosse), Mehrfamilienhäuser, aus dem Jahr 1958 (gemäß Bauabnahmeschein), mit drei in die Gebäude integrierte Garagen. Das Bewertungsobjekt, eine Eigentumswohnung, befindet sich im Gebäude Kampstr. 53, im Erdgeschoss, links.
Wohnfläche	Aus der Bauakte, bzw. der beigelegten Wohnflächenberechnung des Bauantrages, geht eine Wohnfläche von 65,02 m² hervor (Wohnung Typ 1 siehe Anlage 9.1.). Diese konnte während des Ortstermins, auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht kontrolliert werden.
Modernisierungen	Modernisierungsmaßnahmen sind während des Ortstermins, teilweise auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht aufgefallen.
Art und Nutzung der Bebauung	Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um 3, in Reihe gebaute Mehrfamilienhäuser, die allein zu Wohnzwecken genutzt werden.
Konstruktionsart	Das Bewertungsobjekt ist in Massivbauweise gefertigt.
Vorbemerkung	Die Erläuterung der Grundrisskonzeption beruht auf den vorliegenden Unterlagen, aus der Bauakte und konnte Vorort nicht auf Aktualität überprüft werden, da einen Innenbesichtigung nicht möglich war. Während des Außentermins wurde festgestellt, dass die Loggien aus den Grundrisszeichnungen, baulich nicht umgesetzt wurden.

Grundrisskonzeption

Jedes der drei Mehrfamilienhäuser, hat 6 Wohneinheiten, je 2 Wohneinheiten pro Etage.

Im Kellergeschoss befinden sich 6 Keller die zu den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind, ein Gemeinschaftstrockenraum, eine Garage, eine Gemeinschaftswaschküche, 2 Abstellräume und ein Hausanschlussraum. Alle Räumlichkeiten werden durch einen Flur über ein Treppenhaus erschlossen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Haus Kampstr. 53, im Erdgeschoss, links. Sie wird über das Treppenhaus erschlossen. Über einen Flur gelangt man in das Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Abstellkammer, Badezimmer, Wohnzimmer und von dort aus in die Küche.

Die anderen Wohnungen im Haus sind ähnlich geschnitten, besitzen aber nicht alle ein Kinderzimmer.

Gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Wohnräumen gegeben. Lediglich das Badezimmer und der Flur besitzen kein Tageslicht.

3.2. Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss**Vorbemerkung**

Die Gebäude Kampstr. 49, 51, 53 sind relativ identisch, weshalb die Zimmernutzung nur anhand der Kampstr. 53 wie folgt beschrieben wird.

ErdgeschossBewertungsobjekt: Wohnung links

Flur
Bad
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Abstellkammer
Wohnzimmer
Küche

Die Wohnung wird durch das Treppenhaus erschlossen.

Wohnung rechts

Flur
Bad
Schlafzimmer
Abstellkammer
Wohnzimmer
Küche

Die Wohnung wird durch das Treppenhaus erschlossen.

ObergeschossWohnung links

Flur
Bad
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Abstellkammer
Wohnzimmer
Küche

Die Wohnung wird durch das Treppenhaus erschlossen.

Wohnung rechts

Flur
Bad
Schlafzimmer
Abstellkammer
Wohnzimmer
Küche

Die Wohnung wird durch das Treppenhaus erschlossen.

Dachgeschoss

Wohnung links

Flur
Bad
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Abstellkammer
Wohnzimmer
Küche

Die Wohnung wird durch das Treppenhaus erschlossen.

Wohnung rechts

Flur
Bad
Schlafzimmer
Abstellkammer
Wohnzimmer
Küche

Die Wohnung wird durch das Treppenhaus erschlossen.

3.3. Ausstattung und Ausführung

3.3.1. Gebäudekonstruktion

Baubeschreibung und Vorbemerkung

Alle Ausstattungsmerkmale 3.2.1. – 3.2.3. sind der Baubeschreibung entnommen oder während der Ortsbesichtigung festgestellt worden.

Da am Wertermittlungstichtag keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, kann es zu Abweichung zum eigentlichen, aktuellen Zustand kommen.

Fundamente

Betonfundamente gemäß Statik

Fassade / Umfassungswände

Fassade:
verputzt und gestrichen

Umfassungswände:
Kellergeschoss: 24er Hochlochziegelmauerwerk
Wohngeschosse: 24er Hohlblocksteine

Dach und Dachentwässerung

Hölzernes Pfettendach - Satteldach

Dachdeckung: Dachziegel Beton

Dachentwässerung:
Dachrinnen und Fallrohre

Fenster und Außentüren	<u>Fenster:</u> Kunststofffenster doppelverglast, teilweise Rollläden <u>Außentüren:</u> Eingangstüren: Alu-türen mit Einfachverglasung Garagentore: Stahl
Innenwände	Wohnungstrennwände: 24er Hohlblocksteine Zwischenwände tragend: 24er Hochlochziegel Zwischenwände nicht tragend: 24er Hochlochziegel
Geschossdecke	Geschossdecken: Stahlbeton ausgebauten Dachgeschoss: auf hölzerner Kehlbalkendecke
Geschosstreppen	Geschosstreppen: Stahlbetonwagentreppen Kellertreppen: Beton Blockstufen

3.3.2. Ausbau und Raumausstattung

Vorbemerkung	Da am Wertermittlungstichtag keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, wird für die weitere Bewertung eine baujahresspezifische Standardausstattung angenommen.
--------------	--

Nr.13 Wohnung EG links

Innentüren	Holztüren mit leichten Holzzargen
Innenwandgestaltung	Tapeten
Fußböden	Laminat, Textil, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit Wanne, WC, Waschtisch, Wände gefliest
sonst. technische Ausstattung	baujahresspezifische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, manuell betriebene Rollläden

Anmerkung: Die Küchenausstattung ist in der Wertermittlung nicht enthalten.

3.3.3. Allgemeine Haustechnik

Heizungsinstallationen	Ofenheizung gemäß Baubeschreibung Befeuerungsart: Gas Wärmeübertragung: Heizkörper
Informationstechnik	Telekommunikationsanschluss
Warmwasser:	Die Warmwasserversorgung wird gemäß Baubeschreibung über die Ofenheizung gewährleistet.

3.3.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile Gebäude Kampstr. 53	Satteldachgaube Frontfläche ca. 2,5 m ² Satteldachgaube Frontfläche ca. 2,5 m ² Satteldachgaube Frontfläche ca. 1 m ² Satteldachgaube Frontfläche ca. 1 m ²
Besondere Einrichtungen und Ausstattung	keine bekannt

3.4. Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude	keine
Garagen / Carports / Stellplätze	3 x Garagen ins Gebäude integriert

3.5. Bautechnische Beanstandungen

Anmerkung Die bautechnischen Beanstandungen wirken sich in der Regel Wertmindernd aus und werden unter „**besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften**“ (6.4.) berücksichtigt.

Eine Innenbesichtigung war am Tag der Ortsbesichtigung nicht möglich, außerdem konnte der Zustand der Gebäude gartenseitig nicht ermittelt werden. Eine vollständige Auflistung der bautechnischen Beanstandungen ist nicht gegeben und kann weit über die hier genannten Punkte hinausgehen.

Lackierung an Traufuntersicht nicht mehr flächendeckend



Asphaltbelag stellenweise beschädigt



durchgehende vertikale Rissbildung im Fassadenputz, zwischen den einzelnen Häusern



stellenweise, vertikale Rissbildung im Fassadenputz, im Sockelbereich



beschädigte Briefkastenanlage



3.6. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen ungepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen bzw. der Gartenbereich waren gepflegt und der Nutzung entsprechend angelegt. Die Immobilie liegt an einer schwach befahrenen Erschließungsstraße, mit mäßiger Verkehrsanbindungen in ruhiger Lage.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit 3 Mehrfamilienhäusern, in Massivbauweise. Als Besonderheiten sind die im Kellergeschoss befindlichen drei Garagen zu nennen. Die Grundrisse sind funktional und die Belüftungs- und Lichtverhältnisse sind mit gut zu bezeichnen.

Bauschäden und Baumängel sowie Instandhaltungsstau waren am Tag der Ortsbesichtigung ersichtlich und wurden erfasst. Insgesamt handelt es sich, nach äußerem Anschein, um ein mäßig gepflegtes Bewertungsobjekt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

4. Wertermittlung

4.1. Bodenwertermittlung – Erläuterung der Bewertungsansätze

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Gemeinde	Gevelsberg	entsprechend
Postleitzahl	58285	entsprechend
Gemarkungsname	Gevelsberg	entsprechend
Bodenrichtwertnummer	307003	/
Bodenrichtwert	260 €/m²	/
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024	27.11.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend
Geschosszahl	II-IV	II
Grundstücksgröße	k. A.	1117 m²
Grundstückstiefe	k. A.	Ø ca. 22,4 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 45 m
Bodenrichtwert für Gartenland	k. A.	/
Bauweise	k. A.	g
Ausnutzung	k. A.	/
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	unregelmäßig
Geschossflächenzahl (GFZ)	k. A.	k. A.
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,9	1,13
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	k. A.	keine wertbeeinflussenden Lärmimmissionen

4.1.1. Anpassung des Bodenrichtwerts

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	260 €/m²
abgabenfreier Bodenrichtwert	=	260 €/m²
(Ausgangswert für weitere Anpassung)		

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)			
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
	01.01.2024	24.11.2024	x 1,00

III. Anpassung wegen Abweichung in d. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	260,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Geschossflächenzahl	0,9	1,13	x 1,07
Grundstücksfläche	0 m²	0,00 m²	x 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	278,20 €/m²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (siehe Grundstücksmarktbericht)		-	0,00 €/m²
abgabenfreier relativer Bodenrichtwert (BRW)		=	278,20 €/m²

4.1.2. Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung (rentierliche Flächen)			
	Bodenrichtwert x	Fläche =	Bodenwert
Flurstück(e) 651, 526	278,20 €/m²	1117,00 m²	310.749 €
Ergebnis Bodenwert		1117,00 m²	310.749 €

Anteiligen Bodenwert (rentierliche Flächen)			
Bodenwert		310.749 €	
Miteigentumsanteil	6.502	/	104.895
Anteiliger Bodenwert rd.		19.262 €	

Ergebnis Bodenwert

Zum Wertermittlungsstichtag, am **27.11.2024**, beträgt der auf den Miteigentumsanteil, des Bewertungsobjekts, fallende ermittelte Bodenwert **19.262 €**.

4.1.3. Wirtschaftliche Einheit der Flurstücke

Das Flurstück 526 (Flurstück Einfahrt mit Garage bebaut) ist durch das Recht dort eine Garage zu errichten, Anpflanzungen vorzunehmen, die Grundstücke mit Zäunen abzufrieden und die Grundstücke zu begehen und zu befahren, der jeweiligen Eigentümer, der Flurstücke 532 und 533 belastet. Dadurch ist dieses Grundstück alleine auf dem gängigen Immobilienmarkt unverkäuflich. Auch der Kauf des Flurstücks durch den Eigentümer der Flurstücke 532 und 533 ergibt aus wirtschaftlichen Überlegungen keinen Sinn. Somit bilden die beiden Bewertungsflurstücke 651 und 526 eine wirtschaftliche Einheit.

5. Ertragswertberechnung (unbelastet)

Ertragswertberechnung (allgemeines Verfahren)			
Wohn- bzw. Nutzfläche	65,02 m²		
Rohertrag p.a.			4.642 €
Instandhaltung	13,75 € / m² p.a. x WFL =	894 €	
Mietausfall	2,00 % v. Rohertrag +	92,85 €	
Verwaltung	420,00 € / p.a. +	420,00 €	
- Bewirtschaftungskosten	(Pauschale) 30,31 % -		1.407 €
= Reinertrag p.a.		=	3.235 €
- Bodenwert	19.262 €	kapitalisierter Bodenwert	
x Liegenschaftszinssatz	1,90 %	-	366 €
= Reinertrag des Gebäudes		=	2.869 €
Restnutzungsdauer	14 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	1,90 %		
x Vervielfältiger	(ungerundet berechnet)	x	12,19188846
= Gebäudeertragswert		=	34.979 €
+ Bodenwert (allgemeines Verfahren)		+	19.262 €
= vorläufiger Ertragswert		=	54.241 €
± Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften		±	€
+ nicht rentierliche Grundstücksflächen		+	0 €
- bautechnische Beanstandungen		-	1.178 €
- Risikoabschlag (fehlende Innenbesichtigung...)		-	6.500 €
		=	-7.678 €
= Ertragswert		=	46.563 €
	rund		47.000 €

Ergebnis Ertragswert (unbelastet)

Der Ertragswert, am Wertermittlungstichtag 27.11.2024, beträgt rd. **47.000 €**.

6. Verkehrswert (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Die Ermittlung des Verkehrswertes (**unbelastet**) erfolgte in **Anlehnung** an § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes **am Ergebnis des Ertragswertverfahrens**. Für das Ertragswertmodell lag, aus sachverständiger Sicht, Datenmaterial in guter Qualität, bei ausreichenden Verkaufsfällen vor.

6.1. Verkehrswertergebnis (unbelastet) für die Zwangsversteigerung

Der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch beträgt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten und Marktlage, für das, mit einem Eigentumswohnung bebaute, im Grundbuch von Gevelsberg, Blatt 5836, Gemarkung Gevelsberg, Flur 14, Flurstücke 526, 651, Grundstück, in der Kampstraße 53, in 58285 Gevelsberg, im Erdgeschoss links,
zum Wertermittlungstichtag **27.11.2024**, rund:

47.000,- €

siebenundvierzigtausend

Schlusserklärung des Sachverständigen:

Dieses Gutachten ist ausschließlich mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstanden, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

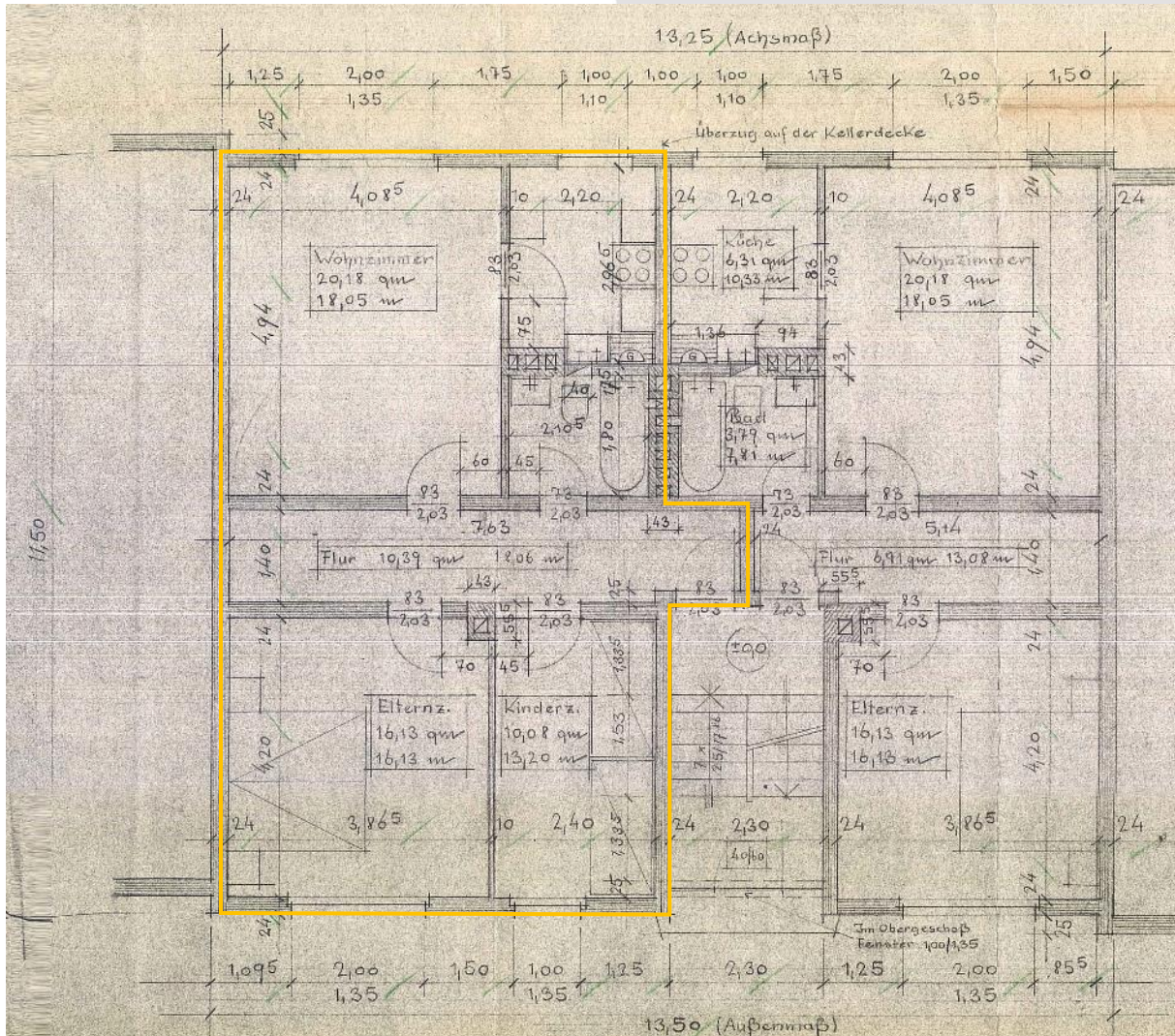
Ausgestellt:
Remscheid, 02.04.2025

Andreas Sudhaus
Dipl.-Ing. Architektur

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte, ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

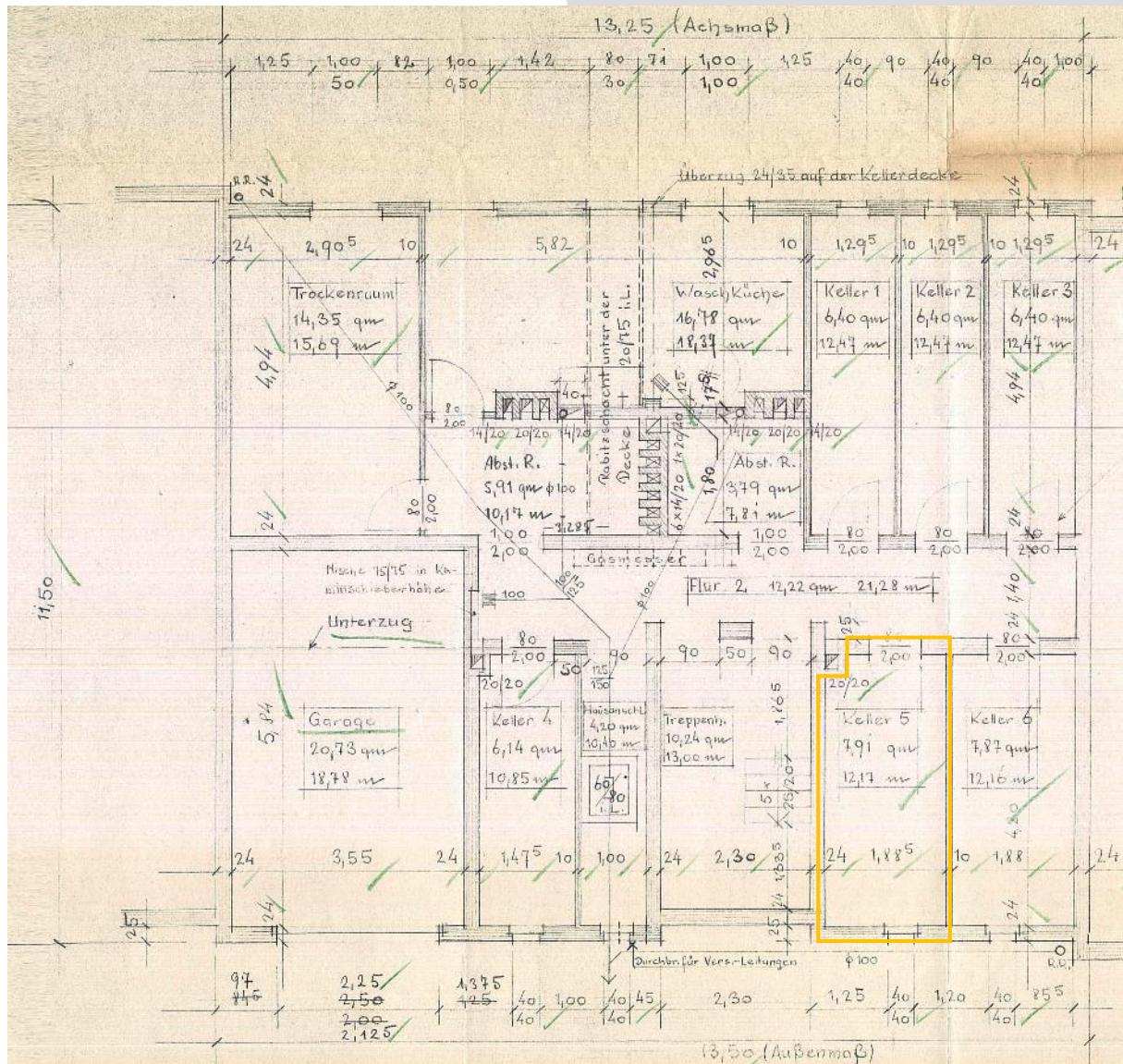
7. Anlagen

7.1. Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung



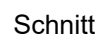
Grundriss konnte auf Grund fehlender Innenbesichtigung nicht mit dem Ist-Zustand abgeglichen werden.

Sondereigentum Erdgeschoss



Grundriss konnte auf Grund fehlender Innenbesichtigung nicht mit dem Ist-Zustand abgeglichen werden.

Sondereigentum Kellergeschoss



III. Wohnfläche

Wohnung 1 (3 1/2-Zimmer)

Flur	6,23 . 1,40	
	- 1,27 . 0,30	= 8,34 ✓
Abstellk.	1,40 . 1,40	= 1,96 ✓
Bad	2,20 . 1,80	
	- 0,10 . 1,56	= 3,80 ✓
Kochküche	2,20 . 3,04	
	- 0,90 . 0,32	= 6,40 ✓
Wohnzimmer	4,09 . 4,94	
	- 2,30 + 1,70	. 1,00 = 18,20 ✓
	<u>2</u>	

- 2 -

Elternzimmer	3,87 . 4,20	= 16,25 ✓
Kinderzimmer	2,40 . 4,20	= 10,08 ✓
Loggia	2,24 . 1,80	= 4,03 ✓

davon 97 %

66,04 qm 67,03 m²

64,06 qm 65,02 m²

Die Wohnung vom Typ 1 tritt insgesamt 6 mal auf,

Wohnfläche mithin 6 x 64,06 =
65,02

384,36 qm
=====

390,12 m²

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

7.2. Fotodokumentation



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West Einfahrt



Erschließungsstraße Kampstraße



Kampstraße 49



Kampstraße 51



Kampstraße 53



Garagen



Kampstraße 53 Garten



Lindengrabenstraße