

# Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Amtsgericht Schwelm  
Abteilung 044

58330 Schwelm

**Daniel Naumann**

Luisenstr. 11  
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97  
Fax.: 02351 - 96 30 98  
info@svb-naumann.de

20.11.2023

**In dieser Internetversion des Gutachtens ist ein Teil der Anlagen  
nicht vorhanden (Amtsauskünfte etc.)  
Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9 und 12 Uhr in der  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwelm eingesehen werden.**

## Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude

Gustav-Bohm-Str. 21, 58256 Ennepetal  
Gemarkung Ennepetal, Flur 44, Flurstücke 907, 382m<sup>2</sup> groß  
und das unbebaute Flurstück 825, 30 m<sup>2</sup> groß



**Geschäftsnummer:** 044 K 016/23

**Art der Liegenschaft:** Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte

**Verkehrswert:** 360.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 54 Seiten  
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	4
3.	Allgemeine Angaben .....	5
4.	Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1.	Lage und Einbindung .....	6
4.2.	Eigenschaften .....	7
4.3.	Erschließungszustand .....	8
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten .....	9
5.	Gebäudebeschreibung .....	10
5.1.	Ausführung und Ausstattung .....	10
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand .....	12
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	12
6.	Verkehrswertermittlung .....	14
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	14
6.2.	Bodenwertermittlung .....	15
6.2.1.	Bodenrichtwert .....	15
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes .....	15
6.3.	Sachwertermittlung .....	16
6.4.	Ertragswertermittlung .....	18
7.	Verkehrswert .....	20
8.	Einzelverkehrswerte .....	22
9.	Anlagen .....	23
Anlage 1 - Literaturverzeichnis .....	23	
Anlage 2 - Bauberechnungen .....	24	
Anlage 3 - Bauzeichnungen .....	25	
Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Ennepetal und des Ennepe-Ruhr-Kreises .....	28	
Anlage 5 - Fotodokumentation .....	29	

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Schwelm vom 22.08.2023 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Ennepetal gelegenen Grundstücks

Gemarkung Ennepetal, Flur 44, Flurstücke 907,  
Gebäude- und Freifläche, Gustav-Bohm-Str. 21, 382 qm groß und

Gemarkung Ennepetal, Flur 44, Flurstücke 825,  
Gebäude- und Freifläche, Gustav-Bohm-Str. 21, 30 qm groß,

eingetragen im Grundbuch von Ennepetal Blatt 3849

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.10.2023, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und ein unbebautes Grundstück
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17.10.2023
Ortstermin	17.10.2023
Baujahr	1977

Wohn- und Nutzfläche	Flachdach - Bungalow mit Unterkellerung, Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 140 m <sup>2</sup> , Nutzfläche im Kellergeschoss ca. 140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	Das eigentliche Hausgrundstück ist 382 m <sup>2</sup> groß, ein weiteres Grundstück mit 30 m <sup>2</sup> Fläche befindet sich im Bereich einer Garagenanlage, ca. 100 m entfernt vom Hausgrundstück.

Bodenwert	99.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre

Sachwert	360.000,00 €
Ertragswert	343.000,00 €
Verkehrswert	<b>360.000,00 €</b>

### 3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
Objektanschrift:	Gustav-Bohm-Str. 21, 58285 Ennepetal
Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2023
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	17.10.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, ein Miteigentümer
Auskünfte:	Grundbuchauszug vom 22.08.2023. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.09.2023. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.09.2023 Auskünfte zum Planungsrecht vom 11.09.2023. Auszug aus dem Altlastenkataster vom 4.10.2023 Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 29.09.2023 Auskunft über Wohnungsbindung vom 6.10.2023 Grundstücksmarktbericht 2023 für den Ennepe-Ruhrkreis Auszüge aus der Bauakte.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsbereich Ennepetal.

Die Lage ist in dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan gekennzeichnet.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Ennepetal  
ca. 31.000 Einwohner

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsbereich Ennepetal, Stadtteil Voerde-Nord, ca. 2 km nordwestlich des Stadtteilzentrums.  
Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km vom Bewertungsobjekt. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A1 ist ca. 8 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem reinen Wohngebiet in Höhenlage des Ennepetaler Stadtteils Voerde. Infrastruktureinrichtungen, Behörden, Banken und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in den Stadtteilzentren Voerde und Milspe., jeweils ca. 1 -2 km entfernt.  
Grundschulen und Kindergärten befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 - 2 km, weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet.  
Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.  
Es handelt sich um eine gute Wohnlage, als Geschäftslage ist der Standort des Bewertungsobjektes nicht geeignet.

## 4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt der zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke (grün markiert) sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Ennepetal Flur 44, Flurstücke 907 (382 m <sup>2</sup> , Hausgrundstück) und 825 (30 m <sup>2</sup> , ursprüngl. Garagengrundstück)
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig, rechteckig
Grundstücksfläche:	382m <sup>2</sup> und 30m <sup>2</sup>
Topografie:	Eben

### 4.3. Erschließungszustand

**Straßenart:** Im nachstehend abgebildeten Lageplan gekennzeichnet:  
Gelb: Wohnwege zur fußläufigen Erschließung des Bewertungsobjektes, Anfahrt mit Fahrzeugen möglich über die dunkelgrau gefärbte Straßenfläche. Vom Garagengrundstück aus ist eine Zufahrt im Bedarfsfall möglich. Das Bewertungsobjekt ist grün markiert.



**Straßenausbau:** Wohnwege (gelb gekennzeichnet) mit Betonsteinpflasterung, Zufahrt und Wendehammer asphaltiert.

**Erschließungsbeiträge:** Gemäß Auskunft der Stadt Ennepetal fallen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB für das Grundstück nicht mehr an, ein Kanalanschlussbeitrag wird für das Grundstück nicht mehr erhoben.  
Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW bleiben hiervon unberührt.

**Versorgungsleitungen:** Abwasserkanal, Frischwasser, Elektrizität, Telefon

**Grundstücksgrenzen:** An der östlichen Grundstücksgrenze gemeinsame Grenzbebauung mit dem Gebäude Gustav-Bohm-Str. 21 a. Einfriedung des Grundstücks mit einer ca. 1m hohen Mauer, auf der zusätzlich eine hölzerne Umzäunung errichtet wurde.  
Ansonsten sind die Grundstücksgrenzen unbebaut.

**Bodenverhältnisse:** Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises sind die zum Bewertungsumfang gehörenden Flurstücke im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen. Man weist jedoch darauf hin, daß das Verzeichnis ständig fortgeschrieben wird und daher aus den vorliegenden Daten kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

Für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Schwelm

Grundbuch von Ennepetal, Blatt 3849

Abteilung II:	Lfd. Nr. 3: Wegerecht (zu Lasten Flurstück 825) für die jeweiligen Eigentümer mehrerer angrenzender Flurstücke, Eintragungsbewilligung vom 26.09.1973
Baulasten:	Gemäß Auskunft der Stadt Ennepetal sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Planungsrechtliche Beurteilung:	Die Grundstücksfläche liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Voerde Nord Nr. 6. Vorgaben: GFZ: 0,6 und GRZ 0,6. rechtsverbindlich seit 30.11.1968.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Ennepetal genommen.  Bauantrag 1973, Baugenehmigung 1975, Fertigstellung 1977
Wohnungsbindung:	Die Stadt Ennepetal teilt mit, daß nach den dort vorliegenden Unterlagen das Grundstück in Ennepetal, Gustav-Bohm-Str. 21, nicht öffentlich gefördert ist. Somit unterliegt das Objekt keiner Wohnungsbindung.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt.

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus – Bungalow als Doppelhaushälfte,  
Das Gebäude ist komplett unterkellert.

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Baujahr: 1977

#### Rohbau:

Außenwände: Massiv, Außenwände verklindert.

Innenwände: Massiv.

Geschossdecken: Decke über dem Untergeschoß massiv, über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke – Flachdach.

#### Dach:

Dachkonstruktion: Lt. Bauakte Holzbinder – Konstruktion mit Flachdach – Eindeckung.

Dacheindeckung: Lt. Baubeschreibung: Wärmedämmung (Standard 1977), Folie (einlagig, erneuert 2006 lt. vorliegender Rechnung), Kies-schüttung.

Dachentwässerung: Nicht bekannt, vermutlich innenliegend.

#### Ausbau:

Hauseingangstür: Metallkonstruktion, einflügelig, mit außenseitiger Metallbeplankung, feststehendes Seitenteil mit Glasausschnitten.

Treppe: Geschosstreppe EG/UG Betonstufen mit Fliesenbelag.

Böden: Schlafräume mit Laminatböden, übrige Flächen mit Fliesenbelag.

Wände: Wohnzimmer/Küche verputzt, gestrichen.  
Windfang zum Teil verflieset und verklindert sowie mit Paneelen bekleidet.  
Sanitärbereiche im EG und UG umlaufend raumhoch verflieset.  
Fliesenspiegel an der Installationswand in der Küche.  
Paneelbekleidung im Flur, in der Diele und in der Schlafnische

Decken:	des Kinderzimmers 1, Treppenabgang zum Keller mit Paneelbekleidung Kinderzimmer 2 tapeziert, gestrichen, ansonsten Paneeldecken in allen Räumen.
Türen:	Holz – Werkstofftüren, Holzzargen.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung, Kunststoff – Rolläden manuell bedienbar, im Wohnzimmer sind die Rolläden am dreitei- ligen Fensterelement elektrisch bedienbar.
Installationen:	
Elektro:	Zeitgemäße, ausreichende Installationen, Kippsicherungen, FI- Schalter.
Sanitär:	Gäste-WC mit Stand- WC und Spülkasten sowie Handwaschbe- cken. Bad mit Einbau - Wanne, Einbau - Duschtasse mit Duschkabine, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken.
Heizung:	Öl – Zentralheizung, Standort im Kellergeschoss. Kellerge- schweißter Öltank mit 10.900 l. Fassungsvermögen. In den Wohnräumen und den Kellerräumen mit Ausnahme der Technikräume, Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Warm- wasseraufbereitung erfolgt dezentral über Elektro - Durchlaufer- hitzer in den Bädern bzw. elektrisch betriebenem Kleinspeicher- gerät in der Küche.

#### Kellergeschoss:

Böden:	Hausanschlussraum und Heizungsraum Estrich, übrige Räume mit Fliesenbelag bzw. Laminat.
Decken:	Hausanschluss- und Heizungsraum Betondecke, übrige Räume mit Paneelbekleidung.
Wände:	Heizung- und Hausanschlussraum Mauerwerk, unverputzt, teil- weise gestrichen, übrige Kellerräume verputzt, gestrichen, Bad umlaufend raumhoch verflieset.
Türen:	Metalltüren zum Hausanschluss- und Heizungsraum, ansonsten Holzwerkstofftüren mit Holzzargen. Kelleraußentür Leichtmetall- konstruktion mit Ornamentverglasung.
Fenster:	Hausanschluss- und Heizungsraum Stahl-Kellerfenster, anson- sten Wohnraumfenster, Kunststoffrahmen, Doppelverglasung, Kunststoff-Rolläden, außen Keller – Lichtschächte.
Sanitär:	Bad mit Einbauwanne und Stand-WC mit Spülkasten, Wasch- tischmöbel für den Einbau von 2 Rundwaschbecken, die Wasch- becken sind nicht vorhanden.

#### Außenanlagen:

Vom Wohnzimmer aus führt ein verflieser Treppenabgang auf ei-  
nen ebenfalls mit Fliesen belegten Terrassenbereich. Der Trep-  
penzugang zum Keller ist zur Terrasse hin mit einem Holzzaun  
gesichert. Im Übrigen überzieht wuchernder Wildwuchs die Ter-  
rassen- und Gartenfläche.

#### Garagengrundstück (Flurstück 825)

Die Fläche ist mit Rasen bewachsen, an der nördlichen Grenze  
ist eine Betonwand errichtet, Höhe ca. 1m.

## 5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt ist angabegemäß seit mehreren Jahren unbewohnt. Der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden Schäden festgestellt:

Fliesenschäden am Treppenpodest vor dem Hauseingang, fehlende Klinkersteine an der Südseite der Fassade und Putzschäden durch Feuchteeinwirkung an der Wand der Kelleraußentreppe.

Feuchteschäden im Deckenbereich des Gäste-WC und im Bereich der Lichtkuppeln im Esszimmer. Sichtbar sind Wasserverlaufsspuren an der Paneelbekleidung der Lichtkuppeln und Ablagerungen unterhalb der Lichtkuppeln auf dem Fußboden.

Die Schalung an der Unterseite der Dachüberstände wurde im Eingangsbereich oberhalb der Haustür und an der Westseite des Gebäudes als schadhaft bzw. nicht vorhanden festgestellt.

Korrosionsspuren an der Stahlstütze des Dachüberstands an der Terrasse.

Zerstörte Glasscheibe an der Tür zur Gartenterrasse.

Feuchteschäden im Kellergeschoss, Außenwand Geräteraum.

Diverse Kleinschäden: Paneelbretter der Deckenbekleidung und Tapeten unter Decke lösen sich, Randleisten lösen sich oder fehlen vollständig. Fußleisten fehlen, Schalter- und Steckdosenabdeckungen fehlen, Türblatt in Kinderzimmer 1 beschädigt, Ablösung von Kunstschieferplatten an der Attika.

## 5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die unter Ziff. 5.2 genannten Baumängel bzw. Bauschäden sind bei der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Sie stellen eine Abweichung vom normalen baulichen Zustand dar.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Die angesetzte Wertminderung stellt lediglich eine überschlägige Schätzung des Werteinflusses dar. Es handelt sich nicht um eine detaillierte Kostenermittlung.

Für die Erneuerung des Fliesenbelages am Treppenpodest, Ersatz der Klinkersteine an der Fassade und Reparatur der Putzschäden am außenseitigen Treppenabgang zum Keller wird eine pauschale Wertminderung von 5.000 € vorgenommen.

Für die Reparatur der Dachfläche im Bereich über dem WC und die Abdichtung/Erneuerung der Lichtkuppeln wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 7.500 € vorgenommen.

Für die Erneuerung der Schalung an den Unterseiten der Dachüberstände wird eine pauschale Wertminderung von 2.000 € vorgenommen.

Für die Erneuerung der Fenstertür zu Terrasse wird eine pauschale Wertminderung von 800 € vorgenommen, für die Beseitigung der Korrosionsschäden an der Stahlstütze des terrassenseitigen Dachüberstands 500 €.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde aufgrund des deutlich sichtbaren Schadensbildes eine Feuchtigkeitsmessung an der Außenwand des Geräteraums im Keller vorgenommen, es wurde allerdings keine akute Feuchtigkeit festgestellt. Eine Schadensursache

konnte nicht festgestellt werden. Hierzu wird eine Bauteilöffnung erforderlich sein. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht wird aufgrund des Schadensbildes eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000 € vorgenommen.

Wertminderung wegen Abbau und Entsorgung des Holzzaunes auf der Grenzmauer pauschal 500 €, für die diversen Kleinschäden am und im Gebäude pauschal 1.000 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt somit 22.300 €

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Vergleichswertverfahren im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke herangezogen. Von wesentlicher Bedeutung ist das Vergleichswertverfahren zum Beispiel bei der Bewertung von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern.

Das Ertragswertverfahren wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Es kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht, zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgeblich sind. Dies gilt überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus, zu klassifizieren als Doppelhaushälfte. Aus diesem Grund wird das Sachwertverfahren angewandt.

Das Ertragswertverfahren wird zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses herangezogen, Es stehen Marktdaten zur Verfügung, der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren kann nicht durchgeführt werden, da keine Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen und ein Immobilienrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht veröffentlicht wurde.

## 6.2. Bodenwertermittlung

### 6.2.1. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten je nach Definition wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Er ist bezogen auf typische Nutzungs- und Wertverhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgröße, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Das Bodenrichtwertgrundstück wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis zum 01.01.2023 bei Erfüllung der nachstehenden Kriterien mit **270,00 €/m<sup>2</sup>** bewertet.

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	Beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I - II
Fläche	250 m <sup>2</sup>

Die zum Bewertungsobjekt gehörende Grundstücksfläche, besteht aus zwei Flurstücken. Das Flurstück 907, auf dem das Wohngebäude errichtet wurde, weist eine Größe von 382 m<sup>2</sup> auf und ist damit erheblich größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Des Weiteren gehört das Flurstück 825 mit 30 m<sup>2</sup> zum Bewertungsumfang.

Der Bodenrichtwert ist daher aufgrund der Flächendifferenz anzupassen.

Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in marktkonformer Weise berücksichtigen zu können, stellt der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Durch Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich aufgrund der Grundstücksgröße ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 253,00 €/m<sup>2</sup>

$$270 \text{ €/m}^2 \times (1,0352 / 1,105 = 252,94 \text{ €/m}^2 \text{ (rd. } 253,00 \text{ €/m}^2))$$

Das Flurstück 907 mit aufstehendem Wohnhaus wird zum angepassten Bodenrichtwert bewertet. Das Flurstück 825, ursprünglich für die Bebauung mit einer Pkw-Garage vorgesehen, kann aufgrund der Belastung mit Wegerechten für die jeweiligen Eigentümer mehrerer angrenzender Flurstücke seine ihm ursprünglich zugedachte Funktion nicht erfüllen, es ist aufgrund dieser Belastung gegenwärtig nicht bebaubar. Daher wird es mit 25% des angepassten Bodenrichtwerts bewertet.

### 6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwertermittlung:	
382 m <sup>2</sup> x 253 €/m <sup>2</sup>	= 96.646,00 €
30 m <sup>2</sup> x 253 €/m <sup>2</sup> x 0,25	= <u>1.897,50 €</u>
	98.543,50 €
	rd. 99.000,00 €

### 6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreis - Indexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen. Solche sind in diesem Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Das Baujahr wurde mit dem Jahr 1977 festgestellt. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes werden vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt: Elektrik im Jahre 2004 und Heizkessel im Jahre 2010, dreiflügeliges Fenster im Wohnzimmer im Jahre 2008.

Durch Anwendung des „Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen“, entwickelt durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ergibt sich unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Durchführung dieser Modernisierungsmaßnahmen eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Die lineare Alterswertminderung beträgt 56,25 %.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5 % des Gebäudewertes angenommen.

#### Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		358,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	797 €/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		285.326,00 €
Umrechnung auf Wertermittlungstichtag gem. Baupreisindex (2010=100) Faktor:	1,783	
Herstellungswert		508.736,26 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre		
Restnutzungsdauer geschätzt 35 Jahre		
Alterwertminderung linear	56,25%	<u>-286.164,15 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag		222.572,11 €
Wert der Außenanlagen zu 5,00% des		11.128,61 €
Bodenwert:		<u>99.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		332.700,72 €

## Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts wesentlich beeinflusst.

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis hat Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, errichtet als Doppelhaushälfte, abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete vorläufige Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte vorläufige Sachwert wurde mit rund 333.000 € ermittelt. Hiervon entfallen 99.000 € auf den Bodenwert. Der Sachwertfaktor wird mit 1,21 ermittelt.

Aufgrund der derzeit angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt, gekennzeichnet durch stark gestiegene Zinssätze für Immobilienkredite, dadurch bedingt nachlassende Nachfrage und in der Folge ein deutlich rückläufiges Geschäftsvolumen wird der Sachwertfaktor mit 1,15 angenommen.

Die im Rahmen der unter Ziffer 5.3. zuvor beschriebenen „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert		<u>332.700,72 €</u>
Sachwertfaktor	1,15	382.605,83 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-22.300,00 €</u>
		360.305,83 €
<b>Sachwert:</b>		<b>rd. 360.000,00 €</b>

## 6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen. Einfamilienhäuser werden gelegentlich auch zum Zwecke der Vermietung errichtet oder erworben, der Gutachterausschuss stellt zudem Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung. Daher wird zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses zusätzlich zur Sachwertermittlung die Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

### Ermittlung des Rohertrages

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt vorgefunden.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Mieta wird abgeleitet aus der Vergleichsmietentabelle für die Städte Ennepetal, Ennepetal, Breckerfeld und Schwelm, gemeinsam erstellt durch Haus und Grund Schwelm e.V. und örtliche Mietervereine.

Die Vergleichsmietentabelle differenziert nach der Qualität der Wohnlage und dem Baujahr.

Es wird eine gute Wohnlage angenommen und die Baujahresklasse bis 1968 – 1983.

In der Vergleichsmietentabelle wird eine Mietpreisspanne von 5,55 €/m<sup>2</sup> bis 6,45 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Mittelwert wird mit 6,00 €/m<sup>2</sup> angegeben und als Mietpreisbasis für diese Ertragswertermittlung angenommen.

Aufgrund der Vorzüge, die das Wohnen im Einfamilienhaus bietet, wird die Mieta für das Wohnhaus mit 7,00 €/m<sup>2</sup> angenommen.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind der Anlage 3 der ImmoWertV entnommen, sie werden jährlich angepasst. Für die Ertragswertermittlung werden die genannten Bewirtschaftungskosten ebenfalls auf dieser Basis verwandt.

Die Verwaltungskosten werden mit 344,00 €/jährlich für das Wohnhaus angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des baulichen Erhaltungszustandes mit 13,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

## Liegenschaftszinssatz

Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses wurde für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälfte ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 0,5 % abgeleitet, die Standardabweichung wird mit 1,0 angegeben. Unter Berücksichtigung der derzeit angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt, gekennzeichnet durch stark gestiegene Zinssätze für Immobilienkredite, dadurch bedingt nachlassende Nachfrage und in der Folge ein deutlich rückläufiges Geschäftsvolumen, wird für die folgende Ertragswertermittlung der Liegenschaftszinssatz mit 0,70 % angenommen.

## Ertragswertermittlung

Wohnung im EFH	140 m <sup>2</sup> x	7,00 €/m <sup>2</sup> =	<u>980,00 €</u>	
Jahresrohertrag		12 Monate x	980,00 € =	11.760,00 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Verwaltungskosten Wohnen	1 x	344,00 € =	344,00 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	140 m <sup>2</sup> x	13,50 €/m <sup>2</sup> =	1.890,00 €	
Mietausfallwagnis	2% x	11.760,00 € =	<u>235,20 €</u>	
			2.469,20 € =	<u>-2.469,20 €</u>
				9.290,80 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwert		99.000,00 €		<u>-693,00 €</u>
Liegenschaftszinssatz		0,70%		8.597,80 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	35 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 0,7% und Restnutzungsdauer 35 Jahre		30,95		
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				266.073,81 €
zzgl. Bodenwert				<u>99.000,00 €</u>
				365.073,81 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale				<u>-22.300,00 €</u>
<b>Ertragswert</b>				342.773,81 €
				<b>rd. 343.000,00 €</b>

## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 360.000,--€ ermittelt.  
Der Ertragswert wurde mit rd. 343.000,--€ ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Zu berücksichtigen ist, daß es sich bei einem Einfamilienhaus üblicherweise um ein Objekt zur Eigennutzung handelt, dazu wurde die Wertermittlung im Sachwertverfahren vorgenommen.

Das Ertragswertverfahren wurde lediglich zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses durchgeführt, der Ertragswert bestätigt das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird ausschließlich der Sachwert herangezogen:

Der Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück  
Gustav-Bohm-Str. 21, 58285 Ennepetal,

Grundbuch von Ennepetal, Blatt 3849

Gemarkung: Ennepetal

Flur: 44

Flurstücke: 907 und 825

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2023 mit rd.

**360.000,-- €**

**In Worten: Dreihundertundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 20.11.2023

Daniel Naumann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 8. Einzelverkehrswerte

Zum Bewertungsobjekt gehören insgesamt 2 Flurstücke, die keine wirtschaftliche Einheit bilden.

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für jedes Flurstück auszuweisen.

Der Ausweis der Einzelverkehrswerte wird wie folgt vorgenommen:

Flurstück 907:            382 m<sup>2</sup> - Einzelverkehrswert: rd. 358.100,00 €

Flurstück 825:            30 m<sup>2</sup> - Einzelverkehrswert: rd. 1.900,00 €

## 9. Anlagen

### Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber               | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>10. Auflage 2023  |
| (2) Kleiber               | Marktwertermittlung nach ImmoWertV<br>8. Auflage, 2018   |
| (3) Kleiber               | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und<br>Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von<br>Grundstücken<br>13. Auflage 2021 |
| (5) Heix, Gerhard         | Wohnflächenberechnung<br>4. Auflage 2013   |
| (6) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021<br>Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung<br>24. Auflage 2020  |
| (7) Kröll, Hausmann       | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von<br>Grundstücken<br>4. Auflage 2011   |
| (8) Wenzel                | Baulasten in der Praxis<br>3. Auflage 2016   |
| (9) Sprengnetter (Hrsg.)  | Immobilienbewertung, Loseblattsammlungen<br>Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen   |

## Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzfläche.

Die für die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie der Bruttogrundfläche verwendeten Maßangaben sind den Bauzeichnungen entnommen. Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort wurde durchgeführt.

### Ermittlung der Bruttogrundfläche

KG	16,58 m x	13,36 m =	221,51 m <sup>2</sup>	
-	4,56 m x	9,32 m =	<u>-42,48 m<sup>2</sup></u>	= 179,03 m <sup>2</sup>
EG	16,62 m x	13,38 m =	222,38 m <sup>2</sup>	
-	4,60 m x	9,33 m =	<u>-42,92 m<sup>2</sup></u>	= 179,46 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt:				358,49 m <sup>2</sup>

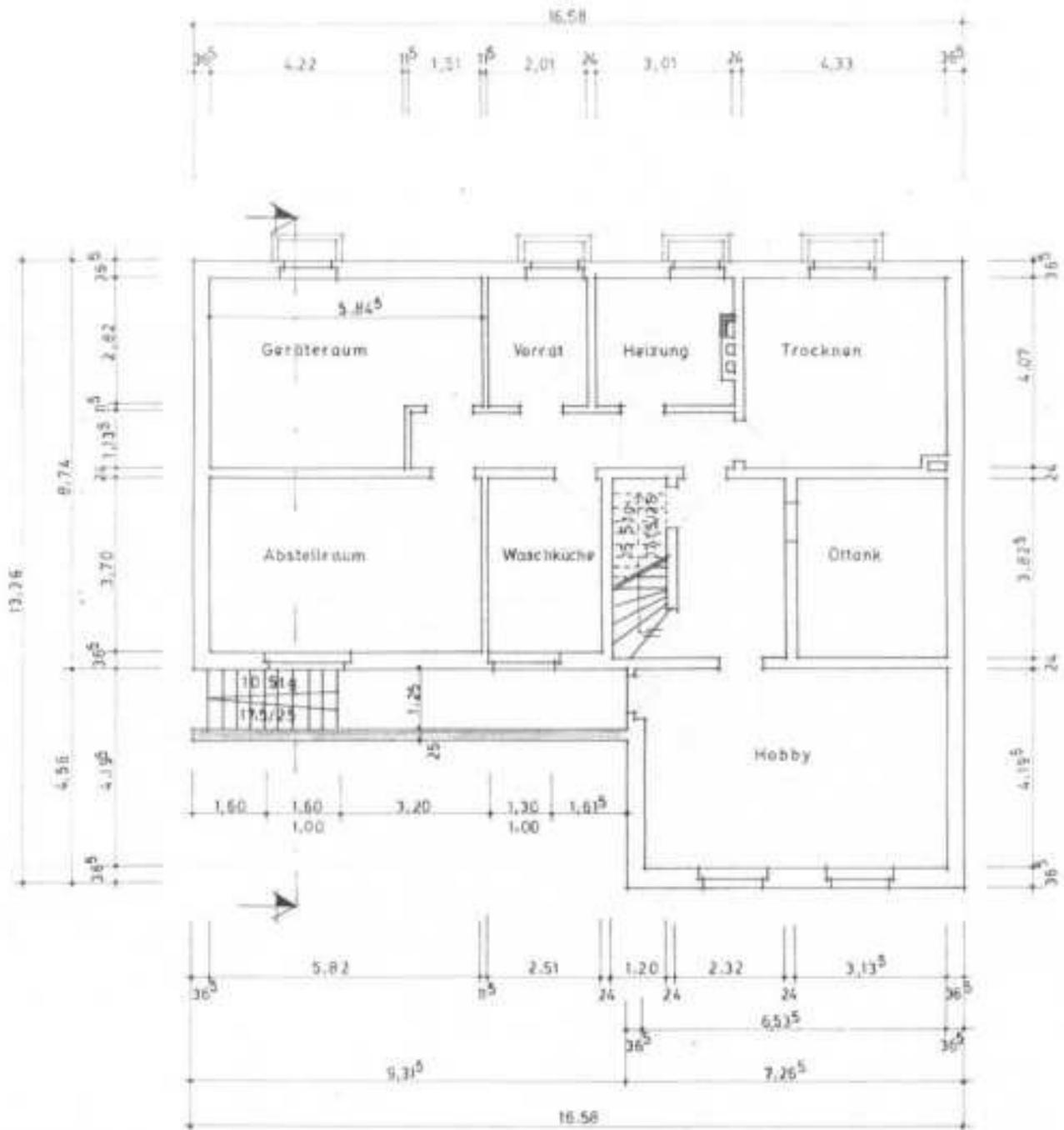
### Ermittlung der Wohnfläche

Aufmaß vor Ort – Grundlage: Wohnflächenverordnung

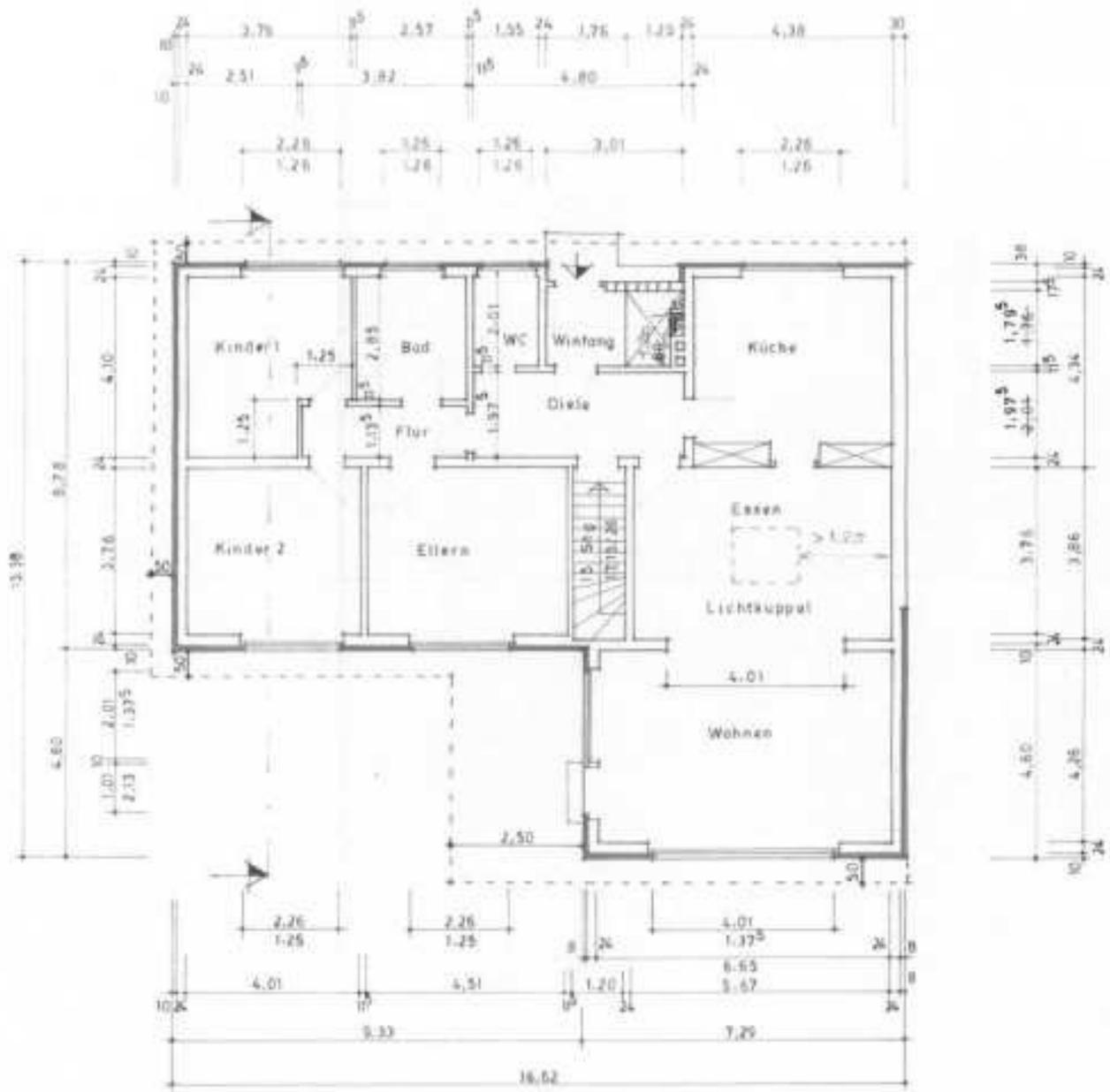
Küche	4,32 m x	3,77 m =	16,29 m <sup>2</sup>	
	+ 4,32 m x	0,59 m =	<u>2,55 m<sup>2</sup></u>	= 18,84 m <sup>2</sup>
Windfang	2,52 m x	1,94 m =	4,89 m <sup>2</sup>	
	+ 0,43 m x	0,78 m =	0,34 m <sup>2</sup>	= 5,22 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m x	2,06 m	=	3,09 m <sup>2</sup>
Diele	4,70 m x	1,88 m	=	8,84 m <sup>2</sup>
Bad	2,50 m x	2,81 m	=	7,03 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	3,73 m x	2,89 m =	10,78 m <sup>2</sup>	
	+ 1,20 m x	2,45 m =	<u>2,94 m<sup>2</sup></u>	= 13,72 m <sup>2</sup>
Flur	3,74 m x	1,07 m	=	4,00 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	3,99 m x	3,72 m	=	14,84 m <sup>2</sup>
Eltern	4,44 m x	3,65 m	=	16,21 m <sup>2</sup>
Essen	5,65 m x	3,72 m	=	21,02 m <sup>2</sup>
Wohnen	6,56 m x	4,20 m	=	<u>27,55 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt:				140,35 m <sup>2</sup>

**Anlage 3 - Bauzeichnungen**

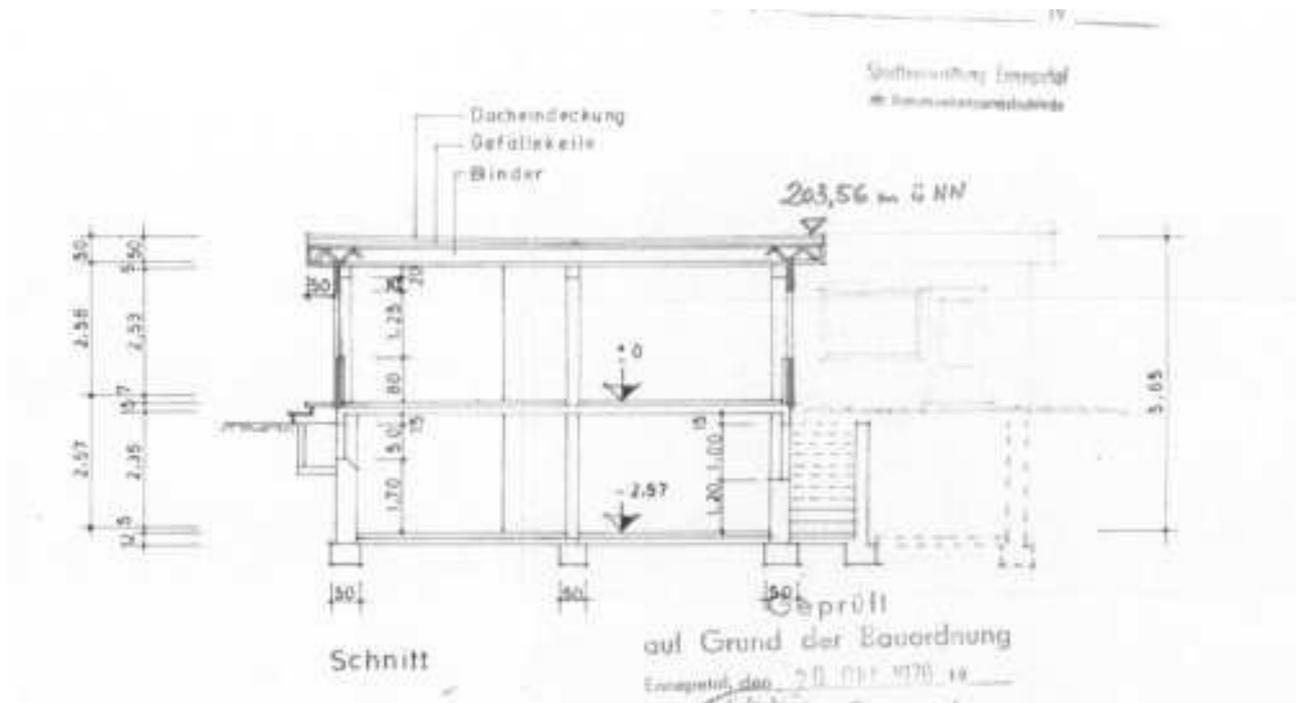
## Kellergeschoss



Erdgeschoss



## Schnittzeichnung



Sämtliche Zeichnungen ohne Maßstab

**Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Ennepetal und des Ennepe-Ruhr-Kreises**

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden

## Anlage 5 - Fotodokumentation

Wohnhaus Gustav-Bohm-Str. 21 – Ansichten der Nordseite



Hauseingang



Ansichten der Südseite





Korrosion an der Stütze des Dachüberstands





Terrasse und Gartenbereich



Kelleraußentreppe



Fehlende Klinkersteine links, Putzschäden rechts im Bild



Fehlende Schalbretter unter dem Dachüberstand



Fußweg vom Wendehammer zum Wohnhaus, links Grenzmauer mit Holzzaun



Fußweg zum Garagenhof mit dem Flurstück 825



Marode Holzumzäunung, Wildwuchs im Garten



Podest am Hauseingang, Fliesenschäden



Der Windfang: Innenseite der Außentür, 3 unterschiedliche Wandbekleidungen



Diele, im Hintergrund der Flur zu Kinderzimmern und Bad, rechts Türöffnung zum Windfang



Wohn- und Essraum – Blickrichtung aus der Küche



## Wohn- und Essbereich/Küche – Blickrichtung aus dem Wohnbereich



## Die zerstörte Verglasung der Terrassentür



## Küche:



Gäste - WC



Schaden im Bereich der angrenzenden Dachfläche



Hauptbad im EG





Schlafzimmer - Eltern





Kinderzimmer - 1 Tapeten an der Decke lösen sich ab



Schimmelbefall dort, wo Wärmebrücken zu vermuten sind – Außenwand – Eckbereiche.



Kinderzimmer 1 mit Paneelbekleidung in der „Schlafefcke“



Kategorie: Kleinschäden: Paneelbretter und Randleisten, die sich ablösen.



Ein Loch im Türblatt zum Kinderzimmer 1



Treppenabgang zum Keller und angrenzender Flurbereich im Keller



Waschplatz unterhalb der Kellertreppe und Eingangsbereich Kelleraußentreppe



Heizungsraum





Hausanschlußraum





Badezimmer im UG





„Geräteraum“ im UG mit großflächigem Schadenbild Feuchteinbruch



Geräteraum UG



Weitere Kellerräume







Rechts im Bild die Zufahrt Gustav-Bohm-Str., frontal der Garagenhof, auf dem sich das Flurstück 825 befindet.



Flurstück 825 – ursprünglich als Garagengrundstück geplant, mit mehreren Wegerechten belastet und daher gegenwärtig nicht bebaubar.



Fußweg vom Wendehammer aus zum Bewertungsobjekt – rechtsseitig gelegen.

