



Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

01.10.2024

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	400 K 30/24
Für die Liegenschaft:	Zur Scheuren Gemarkung Barmen, Flur 113, Flurstück 65 42275 Wuppertal
Art der Liegenschaft:	Grundstück mit abrisssreifer Bebauung
Verkehrswert:	70.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand.....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Verkehrswertermittlung	12
5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
5.2. Bodenwertermittlung	13
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
6. Verkehrswert.....	15
7. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	17
8. Anlagen	18
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	18
Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal.....	19
Anlage 3 – Fotodokumentation	20

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 13.05.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ein Gutachten über den Wert des im Grundbuch von Barmen Blatt 35198 eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Barmen, Flur 113, Flurstück 65, Gebäude- und Freifläche,
Zur Scheuren in 42275 Wuppertal

erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 22.08.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstück mit abrisssreifer Bebauung
Gemarkung Barmen, Flur 113, Flurstück 65
Zur Scheuren, 42275 Wuppertal

Vorläufiger Bodenwert: 141.000,00 € Grundstücksfläche: 686 m²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abbruchkosten Garagengebäude	-10.000,00 €
Abbruch Bauruine	-30.000,00 €
Teilweise fehlende Erschließung	-14.000,00 €
Sicherung gemeinsame Außenwand	-2.500,00 €
Konjunkturelle Marktanpassung -10%	-14.100,00 €

Verkehrswert: 70.000,00 € Wertermittlungstichtag: 22.08.2024

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II: -500,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 04.06.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.06.2024

Anliegerbescheinigung vom 04.06.2024

Unterlagen aus dem Archiv des Bauordnungsamtes

Planungsrechtliche Auskunft vom 12.09.2024

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom 14.05.2024

Ortsbesichtigung: 22.08.2024

Hinweis: Das Grundstück ist straßenseitig mit einer 2-geschossigen Garagenanlage bebaut, auf dem rückseitigen Grundstücksteil befindet sich die Ruine eines ehemaligen Gewerbegebäudes. Das Grundstück war lediglich eingeschränkt zugänglich bzw. einsehbar.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Barmen.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wuppertal ca. 366.000 Einwohner
---------------------------	--

Lage:	Ortsteil Barmen, nordöstlich des Stadtzentrums von Wuppertal.
-------	---

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,0 km.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 2,5 km, an die Autobahn A 1 ca. 5,0 km entfernt.

Der Bahnhof Wuppertal-Barmen ist ca. 1,5 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Barmen
Flur 113
Flurstück 65

Grundstücksfläche: 686 m²

Topografie: Straßenseitig gelegener Grundstücksteil, mit Garagengebäude bebaut, nach Osten abfallend
Übrige Grundstücksfläche zum Ortstermin nicht begehbar, topografische Verhältnisse nicht bekannt.

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Zur Scheuren als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Straße Zur Scheuren vollständig ausgebaut mit beidseitig der Fahrbahn baulich abgetrennten Gehwegen.
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Wuppertal ist die Straße Zur Scheuren in diesem Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist ein Erschließungsbeitrag nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) nicht zu erwarten.</p>
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Grundstücksgrenzen:	Auf den nördlich und westlich angrenzenden Flurstücken ist grenzständige Bebauung vorhanden.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen für das Bewertungsgrundstück dort derzeit nicht bekannt. Es liegt jedoch ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen vor. Das Grundstück ist im Informationssystem Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht als Altlastenkataster-Fläche verzeichnet, auf der Grundlage der vorliegenden Informationen ist das Grundstück als Verzeichnisfläche mit Hinweischarakter geführt, vgl. auch Anlage 2.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal, Grundbuch von Barmen Blatt 35198

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Bestandsverzeichnis
2/zu 1
Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) in Barmen
Blatt 6043 auf Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in
Abt. II Nr. 3

Abt. II
Lfd. Nr. 1
Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Barmen, Flur 113, Flurstück 66

Baulasten:

Zulasten des Bewertungsgrundstücks sind folgende Baulasten
eingetragen:

Sicherung gemeinsamer Bauteile gemäß § 12 Absatz 2 BauO
NRW 2018

Verpflichtung, bei Abbruch eines der Gebäude auf dem Grund-
stück Zur Scheuren, Wuppermannstraße 24, die gemeinsame
Gebäudewand stehen zu lassen, sodass die verbleibende Anla-
ge weiterhin standsicher ist.

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde eine planungsrecht-
liche Auskunft der Stadt Wuppertal eingeholt. Demnach liegt
das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen
Bebauungsplanes, zudem gelten hier keine Satzungen oder
sonstige Vorgaben der Stadtplanung bzw. zur Stadtgestaltung.
Das Grundstück liegt nach Auskunft des Stadtplanungsamtes
im Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges.

Das Grundstück unterliegt keinen Vorschriften zu landesrecht-
lichen Belangen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, umgebende Bebauung,
wird für die folgende Wertermittlung eine Lage innerhalb eines
im Zusammenhang bebauten Ortsteils angenommen, Art und
Maß der baulichen Nutzung richten sich hier nach der Bebau-
ung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrecht-
liche Beurteilung:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte
im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genom-
men. Unterlagen über die auf dem Bewertungsgrundstück vor-
handene abbruchreife Bebauung liegen dort nicht vor.

5. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal 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, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein durch die Straße Zur Scheuren erschlossenes Grundstück. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung ist nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung abbruchreif, die Wertermittlung erfolgt deshalb ausschließlich über den Bodenwert.

5.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von **205,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	1,5
Zahl der oberirdischen Geschosse:	II-V
erschließungsbeitragsfrei	

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zu den ausgewiesenen Bodenrichtwerten ist der ausgewiesene Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Gemäß den Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten, Anlage 2 der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, sind Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 5.3..

Der nachfolgend ermittelte vorläufige Bodenwert bezieht sich auf ein baureifes Grundstück, diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor. Ausgangswert für die Wertermittlung ist jedoch der vorläufige Bodenwert, der anhand des hier ausgewiesenen Bodenrichtwertes zu ermitteln ist.

Ermittlung des vorläufigen Bodenwertes:

Grundstücksfläche	686 m ²
Bodenrichtwert	205,00 €/m ²

Vorläufiger Bodenwert 140.630,00 € rd. **141.000,00 €**

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits ausgeführt ist das Bewertungsgrundstück bebaut, straßenseitig mit einem 2-geschossigen Garagengebäude mit insgesamt 12 Garagen, davon 6 Garagen mit Erschließung von der Straße Zur Scheuren, weitere 6 Garagen über die vorhandene Grundstückszufahrt. Eine Innenbesichtigung der Garagen war zum Ortstermin nicht möglich, für die Wertermittlung wird wegen der planungsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks der Abbruch angenommen. Eine Ermittlung der Abbruchkosten ist innerhalb dieses Gutachtens nicht möglich, es wird deshalb eine marktgerechte Wertminderung vorgenommen, die sich an dem überschlägig ermittelten umbauten Raum des Gebäudes orientiert, rd. 570 m³.

Es besteht zudem ein Risiko möglicher Sperrmüllleinlagerungen in den Garagen.

Für den Abbruch des Gebäudes und zur Berücksichtigung des Risikos möglicher zusätzlicher Räumungs- und Entsorgungskosten wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von **10.000,00 €** vorgenommen.

Auf der rückseitigen Grundstücksfläche ist ein ehemaliges Gewerbegebäude als Bauruine vorhanden. Wie bereits ausgeführt war ein Zugang zu dem Gebäude nicht möglich, das Gebäude ist einsturzgefährdet. Der Brutto-Rauminhalt des Gebäudes wurde überschlägig ermittelt mit rd. 2.200 m³. Zur Berücksichtigung des erforderlichen Aufwands für Abbruch und Entsorgung erfolgt auf dieser Grundlage eine marktgerechte Wertminderung in Höhe von **30.000,00 €**.

Im Baulastenverzeichnis ist eine Eintragung zur Sicherung gemeinsamer Bauteile gemäß § 12 Absatz 2 BauO NRW 2018 eingetragen mit der Verpflichtung, bei Abbruch eines der Gebäude auf dem Grundstück die gemeinsame Gebäudewand stehen zu lassen, sodass die verbleibende Anlage weiterhin standsicher ist. Bei den Abbrucharbeiten ist deshalb ein erhöhter Aufwand zur Sicherung der rückseitig gelegenen Außenwand erforderlich, dafür erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €**.

Zur Gutachtenerstellung war nicht bekannt, ob die für eine Neubebauung erforderlichen Erschließungsanlagen, hier insbesondere Ver- und Entsorgungsanschlüsse, vorhanden bzw. noch gebrauchstauglich sind. Zur Berücksichtigung dieses Risikos wird deshalb angenommen, dass deren Herstellung bzw. Instandsetzung erforderlich ist. Es handelt sich damit gemäß § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung um Rohbauland, Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und für eine bauliche Nutzung bestimmt, Erschließung jedoch noch nicht gesichert, für das Bewertungsgrundstück ist lediglich die direkte Anbindung an die öffentliche Straßenfläche vorhanden. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses beträgt die Preisspanne für Rohbauland zwischen 30 % und 90 % des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland. Wie bereits ausgeführt grenzt das Grundstück an die öffentliche Straßenfläche, für die übrigen Erschließungsanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen, wird angenommen, dass diese wegen des Zustands der vorhandenen Bebauung im hinteren Grundstücksbereich, abbruchreif, instandzusetzen bzw. wiederherzustellen sind. Dazu wird eine Wertminderung in Höhe von 10 % des ermittelten Bodenwertes auf der Grundlage der Grundstücksgröße vorgenommen, **rd. 14.000,00 €**.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung wurde das Grundstück vormals gewerblich genutzt. Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen für das Bewertungsgrundstück nicht bekannt, es handelt sich jedoch um eine Verzeichnisfläche mit Hinweischarakter, vgl. auch Anlage 2. Es besteht deshalb ein Risiko möglicher Altlasten im Untergrund, nach sachverständiger Einschätzung gilt dies jedoch auch für Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung, sodass dieses Risiko bereits in dem ausgewiesenen Bodenrichtwert berücksichtigt ist.

6. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Flurstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der teilweise fehlenden gesicherten Erschließung mit einer Qualität als Rohbauland.

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke 2022 und 2023 um rd. 15 % zurückgegangen, der Umsatz für unbebaute Grundstücke sank im gleichen Zeitraum um rd. 14 %.

Die konjunkturelle Marktlage ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Insbesondere wegen der ungünstigen Marktbedingungen, stark gestiegene Zinsen und deutlich angestiegene Baukosten, ist die Nachfrage nach Baugrundstücken rückläufig, ebenso gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses die erzielbaren Kaufpreise. Zur Berücksichtigung der geänderten Marktverhältnisse wird deshalb eine konjunkturelle Marktanpassung vorgenommen, die auf 10 % geschätzt wird:

Vorläufiger Bodenwert		141.000,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Abbruchkosten Garagengebäude		-10.000,00 €	
Abbruch Bauruine		-30.000,00 €	
Teilweise fehlende Erschließung		-14.000,00 €	
Sicherung gemeinsame Außenwand		-2.500,00 €	
Konjunkturelle Marktanpassung	-10%	<u>-14.100,00 €</u>	
Verkehrswert		70.400,00 €	rd. <u>70.000,00 €</u>

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück

Zur Scheuren in 42275 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 35198	Barmen	113	65

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 geschätzt auf rd.

70.000,00 €

in Worten: Siebzigtausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 01.10.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

7. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit als Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Barmen, Flur 113, Flurstück 66 eingetragen. Begünstigt ist demnach das östlich angrenzende Flurstück 66 mit Erschließung von der Wuppermannstraße.

Gemäß Eintragungsbewilligung gestatten sich die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Flurstücke jeweils ein gegenseitiges Grenzbebauungsrecht, im Bestandsverzeichnis des Bewertungsgrundstücks ist ebenfalls die Grunddienstbarkeit zu Lasten des angrenzenden Flurstücks 66 eingetragen.

Auftragsgemäß ist lediglich die Wertbeeinflussung durch die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs zu beurteilen, diese besteht im vorliegenden Fall in der Gestattung der Grenzbebauung an der rückseitigen, östlichen Grundstücksgrenze. Mit der Grunddienstbarkeit ist nach sachverständiger Einschätzung lediglich eine geringe Wertbeeinflussung verbunden, es wird deshalb eine pauschale Wertminderung vorgenommen in Höhe von **500,00 €**.

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------|---|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (6) Baunutzungsverordnung | Fassung vom 11.06.2013 |

Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 3 – Fotodokumentation



Zufahrt von der Straße zur Scheuren



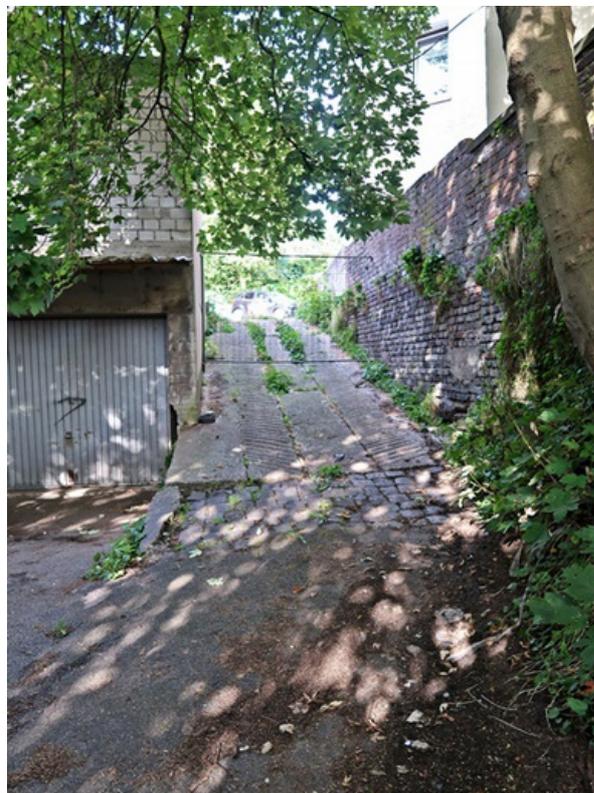
Zufahrt mit Teilansicht Hoffläche und Giebel-
seite der abbruchreifen Bebauung



Rückansicht des 2-geschossigen Garagengebäudes



Hoffläche



Zufahrt von der Straße Zur Scheuren



Giebelansicht der vorhandenen, abbruchreifen Bebauung



Teilansicht Hoffläche



Garagengebäude: Ansicht von der Straße Zur Scheuren



Teilansicht der abbruchreifen Bebauung



Teilansicht Dachfläche abbruchreife Bebauung