

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Standort und Lage

#### 2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Landkreis:	Hohenlohekreis
Einwohner:	25.673 (Stand: 31. Dezember 2024)
Höhe:	230 m ü. NN
Fläche:	67,78 km <sup>2</sup>
Einwohnerdichte:	379 Einwohner/km <sup>2</sup>
Nachbarstädte und -gemeinden:	Folgende Städte und Gemeinden grenzen – im Uhrzeigersinn (beginnend im Norden) genannt – an die Stadt Öhringen: Forchtenberg, Zweiflingen, Neuenstein, Waldenburg, Pfedelbach und Bretzfeld (alle Hohenlohekreis) sowie Langenbrettach und Hardthausen am Kocher (beide Landkreis Heilbronn).
Stadtteile:	Das Stadtgebiet Öhringens besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Baumerlenbach, Büttelbronn, Cappel, Eckartweiler, Michelbach am Wald, Möglingen, Ohrnberg, Schwöllbronn und Verrenberg.
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze ab 2025:</u> Grundsteuer A      380 % Grundsteuer B      370 % Gewerbesteuer      375 %
Autobahnanschlüsse:	Öhringen ist direkt über die Bundesautobahn A6 Heilbronn-Nürnberg (AS Öhringen) oder die Bundesautobahn A81 Heilbronn-Würzburg (AS Neuenstadt) erreichbar.
Individualverkehr:	Die Stadt liegt zudem an der Bahnlinie Heilbronn – Schwäbisch Hall – Crailsheim und ist Zielpunkt der Stadtbahnlinie S4. Die Stadtbahn führt von Achern über Baden-Baden, Karlsruhe und Heilbronn nach Öhringen und die S4 zählt zu den längsten Stadtbahnlinien weltweit.
Demographie:	Öhringen ist gemäß "Wegweiser Kommune" dem Demographie Typ 4 Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen) eingestuft. Nach der Vorausberechnung nimmt die Bevölkerungszahl vom 31.12.2020 bis zum 31.12. im Jahr 2040 um 10,8 % zu.

### 2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:	Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Kernstadt Öhringen, ca. 880 m Luftlinie vom Ortskern entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen mehrere Buslinien des Heilbronner Hohenloher Haller Nahverkehrs. Die Regionalbushaltestelle "Öhringen Hallenbad" befindet sich ca. 1 Gehminute und die S-Bahnhaltestelle "Öhringen Bahnhof" ca. 16 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.
Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:	Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der Nähe. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort und in naher Umgebung besorgen.
Kindertagesstätten:	<u>Städtische Kindertagesstätten:</u> z. B. sich in der Kottmannstraße, Behringstraße, Schulstraße, Schillerstraße, Kornblumenstraße, Dianastraße, Röntgenstraße und in der Hungerfeldstraße.
Schulen:	<u>Grundschule:</u> Schillerstraße Behringstraße Schulstraße  <u>Gemeinschaftsschule:</u> Weygangstraße  <u>Realschule:</u> Schwalbenstraße  <u>Gymnasium:</u> Weygangstraße
Lagebeurteilung:	Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohngebäude gekennzeichnet und kann als gut bis mittel eingestuft werden.
Geräuschbelastungen:	Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

### 2.2 Gestalt und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:	Das Eckgrundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 54 m zur Straße "Pfaffenmühlenweg" und von ca. 48 m zur Rendelstraße.
---------------------------------	--

**Zuwegung:**

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zu den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen und zu den Garagen auf dem Flst. Nr. 611/1 erfolgt von Westen über die Rendelstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich ebenfalls im westlichen Grundstücksbereich.

(Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

### 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

**Straßenart:**

Die Rendelstraße gestaltet sich als Wohnstraße (Anliegerstraße) mit mäßigem Verkehr. Sie ist in beide Richtungen befahrbar.

**Straßenausbau:**

Bei der Rendelstraße handelt es sich um voll ausgebaute, verkehrsberuhigte (30iger Zone), asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

**Ver- und Entsorgungsanlagen:**

Laut Auskunft der Stadt Öhringen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.

**Bodenbeschaffenheit:**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

**Altlasten:**

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hohenlohekreis, vertreten durch \_\_\_\_\_, ist das angefragte Grundstück Rendelstraße 23, 25 in 74613 Öhringen, (Flurstück 611/1) **nicht im Altlastenkataster verzeichnet**. Hinweise über Bodenverunreinigungen und Schadensfälle zu dem genannten Flurstück liegen nicht vor.

## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Laut mündlicher Auskunft der Mieterin ist die zu bewertende Wohnung Nr. 20 im 2. Obergeschoss seit Fertigstellung der Wohnanlage vor 41 Jahre an diese vermietet. Es liegt ein Mietvertrag vor, welcher immer wieder verlängert wurde – zuletzt bis zum 15.05.2014. Seither nutzt die Mieterin, --- , die Wohnung weiter. Laut vorliegendem schriftlichen Mietvertrag beträgt die monatliche Kaltmiete 450,00 € nebst 50,00 € Nebenkosten. Informationen über sonstige eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

## 2.10 Brandschutz

Brandschutz:

Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.

## 2.11 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume:

Den Bewohnern stehen im Untergeschoss ein Fahrradraum und ein Trockenraum als Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

## 2.12 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Laut Auskunft der Stadt Öhringen, vertreten durch , besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBinG. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.13 Wohngebäudeversicherung

Wohngebäudeversicherung:

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung besteht eine Wohngebäudeversicherung gegen Schäden durch Feuer (Brand, Blitzschlag, Explosion), Leitungswasser (Rohrbruch, Frost) und Sturm/Hagel bei der AXA Versicherung AG zum gleitenden Neuwert.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr etc.

Gebäudeart:	Auf dem Flurstück Nr. 611/1 befindet sich eine 3-geschossige, unterkellerte Wohnanlage mit Tiefgarage, 26 Wohnungen und ausgebautem Dachgeschoss sowie 3 Garagen. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück 5 oberirdische Pkw-Abstellplätze.
Baujahr:	ca. 1984
Bauzustand und Modernisierung:	Die Gebäude wurden ca. 1984 erbaut und macht optisch einen altersentsprechenden Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Laut Energieausweis stammen die Wärmeerzeuger aus dem Jahr 1984 und wurden zuletzt 1997 verändert.
Energieausweis:	Der Energieausweis ist eine Art Pass/Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben. Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.

Für das Gebäude Rendelstr. 23 in Öhringen liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor.

Beim Verbrauchsausweis erfolgt die Einordnung der energetischen Qualität des Gebäudes mit Hilfe eines Energieverbrauchskennwertes, der aus dem Energieverbrauch von drei aufeinanderfolgenden Jahren für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung (bei Nichtwohngebäuden zusätzlich Beleuchtung und Klimatisierung) ermittelt wird. Hierbei werden auch das Klima und längere Leerstände rechnerisch berücksichtigt.

Bei dieser Ausweisart ist keine Berechnung der Einsparung möglich, da keine Berechnung des Wärmebedarfs stattfindet. Es wird lediglich ein Verbrauchs-Energiekennwert (kWh pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr) gebildet. Dieser Verbrauchs-Energiekennwert liegt bei dem Gebäude Rendelstr. 23 bei 123 kWh/(m<sup>2</sup>a).

(Der Energieausweis ist in den Anlagen beigelegt.)

Barrierefreiheit:

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament B10 + B15
Umfassungswände:	<u>Untergeschoss:</u> B 15, 24 cm stark  <u>Erd- und Obergeschoss:</u> Poroton oder Hbl 24 cm
Innenwände:	<u>Unter- und Dachgeschoss:</u> Gipsmontagewände 10 cm, Hlz 24 cm  <u>Erd- und Obergeschoss:</u> Gipsmontagewände 10 cm, Hlz 24 cm + 36,5 cm
Geschossdecken:	<u>über Untergeschoss:</u> Massivplatte 20 cm + 27 cm

Treppen:	<u>über Erdgeschoss:</u> Massivplatte 20 cm  <u>über Obergeschossen:</u> Massivplatte 20 cm, Holzbalken 16 cm  <u>Geschosstreppe:</u> betonierte Treppe mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, eingebaute Briefkästen, Sprechanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel  <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen verlaufen unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Heizung:	<u>Haus Rendelstr. 23, 23a:</u> Heizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Buderus Wärmetauscher (2007), Weishaupt Brenner (1987)  <u>Haus Rendelstr. 25:</u> Heizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Buderus Wärmetauscher (1994), Weishaupt Brenner (1987)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Balkone, Dachaufbauten, Kellerlichtschächte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<p>Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem normalen Zustand. An der Außenfassade und in der Tiefgarage sind vereinzelt Farb- und Putzabplatzungen sichtbar. Laut Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung steht der Wechsel auf Fernwärme zur Beschlussfassung in der Versammlung und die Tiefgaragensanierung an.</p> <p>Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.</p>

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Das Wohnhaus "Rendelstraße 23a" sowie die Zufahrt zu den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen und zu den Garagen werden von Westen erschlossen. Das Treppenhaus, über welches die Wohnungen zugänglich sind, befindet sich auf der nördlichen Gebäudeseite. Die Zuwegungen und die oberirdischen Pkw-Abstellplätze sind mit Pflastersteinen belegt. Mülltonnenstandorte befinden sich im Bereich der oberirdischen Pkw-Abstellplätze und im östlichen Grundstücksbereich. Die übrigen Freiflächen sind unter anderem mit kleinen Büschen, Hecken und Rasenfläche bepflanzt. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung der Grundstücke, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **5 %** berücksichtigt.

## 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mitte

### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. Obergeschoss mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet.

**Flächen und Maße:**

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte bzw. der Teilungserklärung entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Eine genauere Aufschlüsselung der Wohnfläche war den Unterlagen zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen, bzw. aus den Bauunterlagen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca.-Maße. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

(Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen ist in den Anlagen beigefügt.)

**Grundrissgestaltung:**

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig für zeitgemäßes Wohnen. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich, haben eine ausreichende Größe, sind gut geschnitten und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Entsprechend der vorhandenen m<sup>2</sup>-Zahl wurden die einzelnen Räume gut proportioniert. Entsprechend des vorhandenen Zugschnitts der Grundfläche wurde eine gute Raumaufteilung vorgefunden.

(Die genaue Grundrissgestaltung ist dem im Anhang beigefügten Plan zu entnehmen.)

**Besonnung/Belichtung:**

Flur	innenliegend
Bad	innenliegend
Wohnzimmer	Südausrichtung
Schlafzimmer	Südausrichtung
Küche	Südausrichtung
Balkon	Südausrichtung

Die innenliegenden Räume müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung der Wohnung ist möglich.

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt, Tapete, weiß gestrichen; Bad deckenhohe Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	verputzt, Tapete, weiß gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

#### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	<p>Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besteht Instandhaltungsstau. Die alten Holzfenster sind zu erneuern. Im Bad sind einzelne Fliesen abgeblättert, einzelne Bodenfliesen wurden bereits ersetzt. Am Balkongeländer sind Farbabplatzungen mit Rostbildung sichtbar. Es sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen.</p> <p>Die obige Aufzählung ist nicht abschließend und nur beispielhaft und stützt sich auf die nur augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Aufgrund der Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Er erfolgte keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p>

Es wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungstaus** für angemessen erachtet.

#### 3.4.4 Zubehör

Zubehör:

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

In der zu bewertenden Wohnung wurde eine Einbauküche vorgefunden. Laut Auskunft der Mieterin befindet sich diese in deren Eigentum. Somit wurde kein wertrelevantes Zubehör vorgefunden.

#### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet, zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

### **3.7 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand.



