

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Karin Ebner
Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Dipl.-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

D-79837 St. Blasien
Immeneich 31
Tel.: 0 77 55 939 64 84
eMail: info@ebnergutachten.de

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit separater Doppelgarage
Birndorfer Straße 23
79774 Albbruck
Ortsteil Kiesenbach

Eigentümer:

und

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 1 K 62/23

Zweck: Ermittlung des Verkehrswerts

Wertermittlungstichtag: 02. Dezember 2025

Ortsbesichtigung: 16. April 2025 *nur Außenbesichtigung-*
02. Dezember 2025 *Innen- und Außenbesichtigung*

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: 16. April 2025 Karin Ebner
02. Dezember 2025 Karin Ebner

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 39 Seiten mit 9 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	3
2. Auftragssituation und Problemstellung	6
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse	7
4. Lagebeschreibung	9
4.1. Lage des Ortes	9
4.2. Lage des Objekts im Ort	9
5. Grundstücksbeschreibung	10
6. Bebauung	11
7. Baubeschreibung und Mängel	14
8. Flächen	18
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer	19
9.1. Wohnhaus	19
9.2. Garagengebäude	21
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
11. Bewertung	23
11.1. Bodenwert	23
11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale	24
11.3. Sachwert	25
11.4. Ertragswert	28
12. Verkehrswert	30
13. Schlussbemerkungen	30

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Begriffe verwendet. Die wichtigsten Definitionen werden deshalb kurz erläutert:

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann und ergibt sich in der Regel aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter. Individuelle Gegebenheiten (z.B. Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung) können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktors zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln. Die anzusetzende Restnutzungsdauer richtet sich in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage. Der Alterswertminderungsdauer entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Er wird ermittelt aus dem Bodenwert, dem Reinertrag, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale und Vertragszeitpunkte aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Brutto-Grund-Fläche, BGF

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundlagenverzeichnis:

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben, bleiben unberücksichtigt:

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Gemeinde Albbuck
Flächenberechnungen/-angaben	Gemeinde Albbuck
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Landratsamt Waldshut, Baurechtsamt
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Gemeinde Albbuck
Energieausweis	Gemeinde Albbuck
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Standard-Literaturverzeichnis:

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB, Baugesetzbuch
LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BRW-RL, Bodenrichtwertrichtlinie
SW-RL, Sachwertrichtlinie
EW-RL, Ertragswertrichtlinie
VW-RL, Vergleichswertrichtlinie
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon, 5. Auflage
GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2. Auftragssituation und Problemstellung

Ein Gutachten für dieses Objekt wurde bereits mit Datum vom 16.05.2025 auf Basis einer reinen Außenbesichtigung erstellt.

Da nachträglich eine reguläre Besichtigung (Innen- und Außenbesichtigung) durchgeführt werden konnte, wird nun im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen eine Anpassung/Aktualisierung vorgenommen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit separater Doppelgarage im Albrucker Ortsteil Kiesenbach.

Das Wohnhaus wurde 2004 in Holzständerbauweise (Fertigteilhaus) erstellt. Die in Massivbauweise mit Flachdach erstellte Garage verfügt über eine nachträgliche, niedrige Teilunterkellerung mit Außenzugang.

Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage und ist bis auf den straßenseitigen Zugangs-/Zufahrtsbereich überwiegend mit einer halbhohen Mauer umgeben. Allerdings verläuft die südliche Grundstücksgrenze mehrere Meter innerhalb der Gartenanlagen.

Die baulichen Anlagen machen augenscheinlich von außen und im Innenbereich überwiegend einen durchschnittlich guten und gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Ausstattungsstandard und Zustand entsprechen ebenso überwiegend dem Baujahr, der Ausstattungsstandard ist in Teilbereichen leicht gehoben. Der Zustand weist in Teilbereichen Mängel auf (u.a. Garagendach, Terrassenbelag). Frau [Name] berichtet von Reparatur- und Sanierungsbedarf, sowie von Setzungen.

Für einzelne Punkte wird unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Abschlag vorgenommen. Ansonsten werden Zustand und Ausstattung über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks besteht eine Abstandsbaulast zu Lasten des östlichen Nachbargrundstücks, die jedoch als nicht spürbar wertrelevant eingestuft wird.

Die Wiedergabe von Innenaufnahmen im Gutachten wurde nicht gestattet.

Die Ableitung des Verkehrswerts wird vom Ergebnis der Sachwertberechnung vorgenommen, da das Objekt am Markt nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde. Für einen Erwerber steht i.d.R. das Selbstbewohnen des Eigenheims im Vordergrund seiner Überlegungen. Eine Ertragswertbetrachtung wird, soweit möglich, unterstützend vorgenommen.

Dieses Gutachten wird vom Amtsgericht Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– bestellt, da auf Antrag eines Miteigentümers die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet wurde.

3. **Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Albrück Nr. 1976**

Das Grundbuch von Albrück wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 26.03.2024 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Abteilung I

Abteilung II

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht von Bedeutung und werden deswegen hier nicht aufgeführt.

Baulastenverzeichnis der Gemeinde Albrück	Flst. 22	Baulastenblatt Nr. 413
Inhalt der Eintragung		

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Gemeinde Albrück mit den Ortsteilen Albrück, Albert, Birkingen, Birndorf, Buch, Kiesenbach, Kuchelbach, Schachen und Unteralpfen liegt am Hochrhein. Die Gemeinde hat insgesamt 7.755 Einwohner, davon entfallen auf den Ortsteil Kiesenbach 680 (mitgeteilt 20.07.2020).

Albrück bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer Gemeinde. Filialen von Banken und Post, öffentliche Verwaltung, Einkaufszentren, ärztliche Versorgung, Apotheke, Kindergärten, Grundschule, Gemeinschaftsschule (Kl. 1-10), betreute Seniorenwohnungen, beheiztes Freibad sind vorhanden. Es wird ein umfangreiches Freizeitprogramm durch die örtlichen Vereine angeboten. Albrück ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs über Bus und Bahn angeschlossen.

Albrück liegt westlich der großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Die Städte Basel, Zürich, Schaffhausen und Lörrach liegen in ca. 50 km Entfernung. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, dem Bodensee und dem Schwarzwald sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

Der Ortsteil Kiesenbach schließt nordöstlich an den Hauptort Albrück an und ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung.

4.2. Lage des Objekts im Ort

Die Birndorfer Straße im Ortsteil Kiesenbach wird von der B 34/E 54 (Hochrheinschiene) über die Dr.-Rudolf-Eberle-Straße und die Kiesenbacher Straße erreicht oder von Albrück aus über die Eisenbahnstraße, die in die Kiesenbacher Straße übergeht.

Die Birndorfer Straße biegt von der Kiesenbacher Straße in nordwestliche Richtung ab und führt weiter zum Ortsteil Birndorf.

Das Bewertungsobjekt liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kiesenbach südlich der Birndorfer Straße.

Es handelt sich um eine Lage mit mittlerem bis gutem Wohnwert. Die Entfernung zum Ortszentrum Albrück (Rathaus) beträgt ca. 2,5 km. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sind in den anderen Ortsteilen und Nachbarorten vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über Buslinie (nächste Haltestelle ca. 650 m). Der Bahnhof Albrück befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung.

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 22/1	933 m ²
Tatsächliche Nutzung	933 m ² Gebäude- und Freifläche	
Zuschnitt	Abgeschrägtes Rechteck mit regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Südlich an der Birndorfer Straße Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Nordwest-Südost	
Topografie	Am nördlichen Rand leichter Anstieg von Nord nach Süd, ansonsten relativ eben, ggf. aufgefüllt/eingeebnet, Geländeabfall nach Osten nach der nordöstlichen Grundstücksgrenze	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon	
Bebauungsplan	Grundstück liegt nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine weitere Bebauung wäre nach §34 BauGB zu prüfen	
Bauliche Nutzbarkeit	Gem. BauNVO Einordnung in ein allgemeines Wohngebiet (WA)	
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung und nicht störende Kleingewerbebetriebe, Reitplatz	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

6. Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus, dass ca. 2004 als Fertigteilhaus in Holzständer tafelbauweise erstellt wurde. Es besteht aus einem EG und einem flachen Dachspitz. Es ist in einem Winkel erstellt und verfügt über ein ebenso gewinkeltes Walmdach, sowie eine Ausspitzung zur Nordwestseite.

Das Wohnhaus wird an der Nordwestseite in einem Windfang betreten, welcher links ein Bad mit WC und Dusche, sowie nach rechts den HAR (Hausanschlussraum) erschließt.

Über eine Vollglastür wird vom Windfang aus der offene Küchen-, Ess-, und Wohnbereich erreicht. Gleich links befindet sich die Tür zum Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Danach folgt links die offene Küche mit Kücheninsel. Im Anschluss befindet sich der offene Wohnbereich. Dieser verfügt nach Nordosten über ein Doppelfenster, nach Südosten über eine Terrassentür und nach Südwesten über ein einfaches und zwei doppelte Terrassentürelemente.

Rechts von der Küche befindet sich offen der Essbereich („Essdiele“) mit schräg abgemauertem und verputztem Holzkamin. Nach Auskunft von Frau [Name] kann der Kamin aktuell nicht betrieben werden, da ein Abzugsrohr defekt oder nicht richtig angeschlossen sei und repariert werden müsse. Außerdem müsse der Kamin nachgerüstet werden, um die aktuellen Grenzwerte einzuhalten.

Hierfür wird unter der Position der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Betrag in Abzug gebracht.

Nach dem Windfang besteht rechts durch eine Vollglastür Zugang zu einem Flurbereich. Dieser erschließt gleich rechts das Badezimmer mit Ausspitzung nach Nordwesten. Danach folgt rechts ein Schlafzimmer („Kind 2“). Hier befindet sich in der westlichen, oberen Zimmerecke eine leichte Verfärbung. Nach Angabe von Frau [Name] bestehe hier eine Kältebrücke durch mangelhafte Isolierung.

Am Ende des Flurs liegt das Schlafzimmer („Schlafen“) mit einer Doppel-Terrassentür zur Südostseite. Hier sind in den Ecken Wand-Wand und Wand-Decke z.T. leichte Putzabrisse festzustellen.

Die Tür im Flurbereich links führt ihn ein Büro („Kind 1“), ebenfalls mit Doppel-Terrassentür zur Südostseite. Ein hier befindlicher Schwedenofen darf nach Auskunft von Frau [Name] aus Altersgründen nicht mehr betrieben werden.

Das EG verfügt durchgehend über einen Granitfliesenboden.

Frau [Name] berichtet von Undichtigkeiten im Bereich der Fenster.

Im Flurbereich befindet sich die Luke mit Auszugstreppe zum Dachspitz, welcher nach Angabe von Frau [Name] nur bedingt begehbar sei. Er ist durch Höhe und Gebälkverlauf nicht zum Ausbau geeignet und dient als Lager-/Abstellfläche.

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll und entspricht heutigen Wohnanforderungen.

Frau berichtet von Problemen mit verschmutztem Trinkwasser. Nach einem von ihr vorgelegten Schreiben beabsichtigt die Gemeinde Albbruck zur Verbesserung der Versorgungssicherheit eine Umstellung im Versorgungsnetz vorzunehmen, was eine Erhöhung des Wasserdrucks mit sich bringt. Dementsprechend sind die Eigentümer gehalten zu überprüfen, ob ein funktionsfähiger Druckminderer in der Hausinstallation vorhanden ist, bzw. einen solchen einbauen zu lassen. Laut Schreiben der Gemeinde Albbruck hat dies u.a. für das Bewertungsobjekt bis Ende Februar 2026 zu erfolgen. Frau ist nicht sicher, ob ein funktionstüchtiger Druckminderer oder überhaupt ein Druckminderer vorhanden ist, eine entsprechende Überprüfung ist noch nicht erfolgt.

Frau berichtet von Setzungen/Grundabsenkungen, die z.T. zu Rissbildung bei Silikonfugen und Wand-Wand- und Wand-Decke-Stößen führen.

Nördlich des Wohnhauses befindet sich eine separate Einraum-Doppelgarage. Sie wurde in Massivbauweise mit Flachdach erstellt und verfügt über ein Doppelsektionaltor mit Antrieb zur Südwestseite sowie ein Fenster und eine Tür zur Südostseite. Die Rückseite der Garage befindet sich im Verlauf der halbhohen Mauereinfriedung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze bzw. ersetzt diese in diesem Bereich. Im Innern der Garage und von außen sind Feuchtigkeitsspuren und Verfärbungen zu erkennen, die auf Undichtigkeit beim Flachdach schließen lassen. An der Rückseite und z.T. im Dachbereich ist Bewuchs vorhanden. Für die Abdichtung des Garagendaches wird unter der Position der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Betrag in Abzug gebracht.

Die Garage wurde, nach Auskunft von Frau nachträglich und in Eigenarbeit, unterkellert. Zu dem niedrigen Raum (nicht aufrecht begehbar) führt eine Betontreppe an der Südostseite. Die Unterkellerung dient als Standort für die Regenwassertanks sowie als Abstellfläche und ist nur bedingt einsehbar, so dass nicht genau zu erkennen ist, ob es sich um eine komplette oder eine Teilunterkellerung handelt. Im Bereich der Zugangstreppe sind massive Feuchtigkeitsspuren, Putzabplatzungen, Vermoosung und schwärzliche Verfärbungen zu erkennen. Für die nicht in den Planunterlagen verzeichnete Unterkellerung (oder Teilunterkellerung) erfolgt auf Grund der geringen Höhe, der mangelnden Einsehbarkeit und der potenziellen Sanierungsaufwendungen im Zugangsbereich keine Wertbeimessung. Es wird dafür der Zeitwert für eine Zisterne bei den nicht erfassten Bauteilen berücksichtigt.

Die nördliche Auffahrt und der Hofplatz bis zum Haus und zur Garage sind überwiegend gepflastert. Der Eingangspodest des Wohnhauses wird über zwei Stufen und eine gepflasterte Rampe erreicht. Es sind vereinzelt Zierbeete angelegt.

Die südwestliche, die südöstliche und die nordöstliche Hausumwegung sind befestigt, meist gepflastert.

Im südlichem Bereich hinter dem Haus ist im Gebäudewinkel eine Terrassenfläche mit Schieferbelag angelegt. Der Schieferbelag weist an mehreren Stellen Schadstellen, Brüche und fehlenden Haftschluss zum Untergrund auf. Der weitere südliche Gartenverlauf besteht aus eingefassten, geschotterten Flächen mit Brunnen und Wasserauslass (über Regenwasserspeicher gespeist), befestigten Gartenwegen und ansonsten überwiegend Rasenfläche, vereinzelter Zierbepflanzung und einem größeren Nadelbaum. Ein Whirlpool auf separat befestigtem Stellplatz und eine Photovoltaikanlage befinden sich nach Auskunft von Frau in ihrem Privatbesitz und gehören nicht zum Bewertungsumfang.

Das Grundstück ist in weiten Teilen mit einer halbhohen Mauer umfasst, die an mehreren Stellen, besonders im unteren Bereich, Feuchtigkeitsspuren und Abplatzungen aufweist.

An der Nordostseite befindet sich die Mauer überwiegend direkt auf der Grundstücksgrenze, während sie an der Südwestseite ca. 1 bis 1,5 m innerhalb der Grundstücksgrenze liegt.

Nach Südosten ist Maueranlage über die Grundstücksgrenze hinaus erstellt, die Grundstücksgrenze verläuft hier innerhalb der Gartenanlage, wobei die abschließende Mauereinfriedung sich schon auf dem Nachbargrundstück befindet. Das bedeutet, dass der zum Bewertungsobjekt gehörende Gartenbereich kleiner ist als die vorhandene Gartenanlage und auch keinen hinteren Abschluss oder eine Einfriedung hat.

Soweit zu erkennen befinden sich die baulichen Anlagen, mit Ausnahme der genannten Punkte, überwiegend in einem durchschnittlich guten, gepflegten und dem Baujahr entsprechenden Zustand. Anzeichen für Baumängel oder über die normale Instandhaltung hinausgehender Reparaturstau waren nicht zu erkennen.

Soweit nicht anders erwähnt werden Zustand, Ausstattung und Standard über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Für nicht besichtigte Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

Es erfolgt keine Bewertung von nicht fest mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Einrichtungsgegenständen.

7. Baubeschreibung und Mängel

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare oder nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Augenschein oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde bei der Besichtigung nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein:

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Streifenfundament	
Umfassungswände	Holzständerbauweise mit Fassadendämmung (Fertigteilhaus)	
Innenwände	Holzständerbauweise (Fertigteilhaus)	
Geschossdecke	Holzbalken und zwei Stahlträger	
Kellerdecke	./. Bodenplatte	
Treppen	Wohnhaus: schmale Auszugstreppe zum Dachspitz Außentreppe zur Garagenunterkellerung	Feuchtigkeitsspuren, Vermoosung, Verfärbungen im Treppenzugangsbereich
Fenster	Kunststofffenster weiß, 2-fach-Isolierverglasung, aus Baujahr, Rollläden, manuell	Frau berichtet von Undichtigkeiten
Fußböden	Granitfliesen	z.T. leichte Risse im Silikon der Boden-Wand-Fuge

Sanitärinstallationen	Bad mit freistehender Wanne, Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Doppelwaschtisch; separates WC mit bodenebener Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch	
Elektroinstallationen	dem Baujahr und Nutzungszweck entsprechende Ausstattung, Wohn- und Küchenbereich mit integrierten Deckenstrahlern	
Wandbehandlung	Putz Sanitärräume Fliesen deckenhoch	z.T. Rissbildung im Putz in Wand-Wand-Ecken, leichte Verfärbung in einer Zimmer-Decken-Stößen
Decken	Putz	z.T. Rissbildung im Putz in Wand-Decke-Stößen
Türen und Zargen	Holztüren und -zargen weiß beschichtet	
Heiztechnische Anlage	Gasbrennwerttherme, Erdgasanschluss, Radiatoren	
Außenansicht	Verputzt, gestrichen	
Dachkonstruktion	Holzdach, gewinkeltes Walmdach mit Ausspitzung	
Dacheindeckung	Betonziegel	
Dachrinnen und Fallrohre	Blech	

Sonstiges	Einraum-Doppelgarage, gemauert mit Betonflachdach, Sektionalrolltor mit Antrieb, Fenster, Seitentür, lt. Frau Elektroinstallationen 2025 erneuert, ca. 2/3-hohe Unterkellerung der Garage mit Außentreppe, hier Regenwassertanks, nur bedingt einsehbar, auch in Bezug auf Größe	Lt. Frau Flachdach undicht, z.T. Feuchtigkeitsspuren, z.T. Bewuchs an Außenwänden und Dach, z.T. Vermoosung am Dach Frau berichtet von Grundsetzungen, Frau berichtet von Problemen mit verschmutztem Trinkwasser
------------------	--	--

Außenanlagen	von der Straße aus gepflasterte Zufahrt, Zuwegung und Vorplatz, z.T. Zierbeete, gepflasterte oder Schieferplatten-Umwegung, Südterrasse mit Schieferplattenbelag, geschotterter Bereich mit Brunnen, stehender Wasserbrunnen mit Speisung aus Regenwassertanks, befestigter Bereich mit Whirlpool (nicht im Bewertungsumfang), ein großer Nadelbaum, Rasenflächen, Schieferplattenwege, vereinzelt Zierbepflanzung, in weiten Teilen Einfassung mit halbhocher Mauer	Schieferplatten z.T. mit Schadstellen/Brüchen, Platten z.T. nicht fest mit Untergrund verbunden (Platten wackeln) im Mauerbereich Feuchtigkeitsanzeichen und Putzablösungen erkennbar Gartenanlage geht südlich über die Grundstücksgrenze hinaus
---------------------	--	--

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird von einer dem Baujahr entsprechenden Energetik ausgegangen.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminierter Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren soweit einsehbar augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lastenfreien Bebauung ausgegangen.

8. Flächen

Die Flächenangaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, ermittelt bzw. abgeleitet und auf Plausibilität hin überprüft. Die Wohnflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung. Offensichtliche Rechenfehler wurden korrigiert. Es können Rundungsdifferenzen auftreten. Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

Wohnhaus			
<i>Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
EG	14,44	12,78	184,54 m ²
+ 50%	2,86	2,86	4,09 m ²
./.	8,19	4,82	-39,48 m ²
=			149,15 m²
Summe BGF Wohnhaus			149,15 m²

Garage			
<i>Maße aus Lageplan</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
BGF Garage	6,00	6,00	36,00 m²

Wohnfläche			
<i>Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte</i>			
EG			
Windfang	2,365	2,155	5,10 m ²
WC	3,000	1,300	3,90 m ²
HWR	2,328	3,000	6,98 m ²
HAR	1,830	2,365	2,89 m ²
./.. 50%	1,800	1,600	
Küche	3,500	3,136	10,98 m ²
Essen	4,965	3,814	18,94 m ²
Wohnen	4,830	5,750	27,77 m ²
Flur	1,108	3,730	4,13 m ²
Kind 1	3,250	3,180	10,34 m ²
Kind 2	4,208	2,900	12,20 m ²
Bad 50%	1,930	1,930	9,49 m ²
+	2,900	2,450	
+ 50%	1,300	0,800	
Schlafen	3,180	3,400	14,39 m ²
+	1,240	2,885	
Wohnfläche EG			124,22 m²

Die Fläche des HAR wird als Technikraum nicht zur Wohnfläche addiert.

9.stattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

9.1. Wohnhaus

Das Gebäude lässt sich nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 ungefähr charakterisieren. Die Einstufung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 1.23, freistehendes Einfamilienhaus, flach geneigtes Dach.

NHK Typ 1.23	Standardstufe					Wägungs- anteil	Standardstufe des Objekts
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23	0,69
Dächer			1			15	0,45
Außentüren und Fenster			1			11	0,33
Innenwände und Türen			0,8	0,2		11	0,35
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,33
Fußböden				1		5	0,20
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		9	0,32
Heizung			1			9	0,27
Sonstige technische Ausstattung			0,9	0,1		6	0,19
							3,13

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
NHK Typ 1.23	920 €/m²	1.025 €/m²	1.180 €/m²	1.420 €/m²	1.775 €/m²
	BGF	BGF	BGF	BGF	BGF

Außenwände	271 €/m² BGF
Dächer	177 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	130 €/m² BGF
Innenwände und Türen	135 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	130 €/m² BGF
Fußböden	71 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	119 €/m² BGF
Heizung	106 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	72 €/m² BGF
Kostenkennwert (gewogen)	1.212 €/m² BGF

Gemäß der ImmoWertV ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

Das ursprüngliche Baujahr liegt bei 2004. Da noch keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden und die Gesamtnutzungsdauer spürbar verlängernden Modernisierungen oder Sanierungen durchgeführt wurden, basiert die Bewertung auf dem ursprünglichen Baujahr.

ursprüngliches Baujahr	2004
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	21
Standardstufe	3,13
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	59
Modernisierungsgrad	0
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)	59
fiktives Baujahr (= ursprüngliches Baujahr)	2004

9.2. Garagengebäude

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe		
	3	4	5
NHK Typ 14.1	245 €/m ²	485 €/m ²	780 €/m ²
	BGF	BGF	BGF

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Gemäß der ImmoWertV ist für freistehende Garagen eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren anzusetzen.

Das ursprüngliche Baujahr liegt bei 2004. Da noch keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden und die Gesamtnutzungsdauer spürbar verlängernden Modernisierungen oder Sanierungen durchgeführt wurden, basiert die Bewertung auf dem ursprünglichen Baujahr.

ursprüngliches Baujahr	2004
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	21
Standardstufe	3
übliche Gesamtnutzungsdauer	60
übliche RND	39
Modernisierungsgrad	0
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)	39
fiktives Baujahr (= ursprüngliches Baujahr)	2004

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beziehen sich im Besonderen auf wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abweichenden Qualitätszustand (z.B. Baumängel, -schäden, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, besondere Energetik), abweichende Ertrags- oder Nutzungslage, wirtschaftliche Überalterung, Altlasten u.ä.. Sie sind, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende Merkmale gesondert zu berücksichtigen:

- Reparatur und Nachrüstung des Kaminofens
- Reparatur/Abdichtung Garagendach

Ansonsten liegen dem Bewertungsobjekt keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

Von immobilienpool.de herätgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Kiesenbach wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West mit € 115,- /m² Wohnbaufläche ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten. Die Werte wurden zum 01.01.2025 ermittelt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans, sondern im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Grundstückgröße und Bebauung bewegen sich im Rahmen der Umgebung. Auf Grund des Fehlens weiterer wertbeeinflussender Faktoren wird der Bodenrichtwert der Berechnung des Bodenwerts zu Grunde gelegt.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
22/1	933 m ²	115,00 €	107.295,00 €
Bodenwert			107.295,00 €

11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

Abdichtung Garagendach	5.000,00 €
Reparatur und Nachrüstung Kaminofen	1.500,00 €
Summe	6.500,00 €
zzgl. 25%	8.125,00 €
gerundet	-8.000,00 €

Es handelt sich hierbei um pauschale Ansätze auf Niveau des Baujahrs. Die Ansätze sind grob überschlägig kalkuliert, bedürfen fachbetriebsmäßiger Überprüfung und sind daher absolut unverbindlich. Es wurde ausdrücklich nur eine Instandsetzung auf dem Niveau des Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Sanierung.

11.3. Sachwert

Die Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlage erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungsqualifizierung (Punkt 9). Hierbei sind die Baunebenkosten in den NHK 2010 in normalem Ausmaß beinhaltet. Die Alterswertminderung erfolgt linear. Bei den nicht erfassten Bauteilen handelt es sich um den Holzkamin und Regenwassertanks, die mit einem Zeitwert angesetzt werden.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren:

Die SW-RL sieht vor, dass von den örtlichen Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren (typ-spezifisch) ermittelt werden, mit denen der vorläufige Sachwert an die regionalen Wertverhältnisse angepasst werden kann. Dies fand besonders im ländlichen Raum meist auf Grund eines Mangels an Geschäftsfällen und/oder personeller Qualifikation häufig nicht statt. Die ab April 2021 gebildeten, überkommunalen gemeinsamen Gutachterschüsse befinden sich datentechnisch z.T. noch im Aufbau und können bisher nur bedingt Daten liefern. Da die in der SW-RL vorgeschlagene, ersatzweise Heranziehung von Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten meist ebenso ausscheidet, bleibt wie im vorliegenden Fall nur die sachverständige Schätzung der Marktanpassung an die regionalen Wertverhältnisse.

In den letzten Jahren litt der Immobilienmarkt nicht mehr unter der Kaufzurückhaltung, die seit ca. Mitte der 90er Jahre anhielt. Im Bereich der Ein- und Zwei-Familien-Wohnhäuser und Eigentumswohnungen war eine starke Nachfrage vorhanden, die i.d.R. zu einer positiven Marktanpassung führte, wobei seit ca. Mitte 2022 ein deutlicher Preisrückgang festzustellen war und die Zahl potenzieller Nachfrager spürbar sank. Momentan ist eine leichte Erholung eingeleitet, die in Teilbereichen auch wieder zu moderaten Preissteigerungen führt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich, soweit erkennbar und mit Ausnahme der unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigten Punkte, in einem durchschnittlich guten Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Grundstücksgröße ist in Bezug auf den Freizeitwert ausgewogen. Die Fertigbau-Eigenschaft hat am Markt einen etwas dämpfenden Effekt.

Die Situation des Grenzverlaufs innerhalb der Gartenanlage ist unbefriedigend.

In Bezug auf die Trinkwasserqualität und die Baugrundstatik werden ggf. Untersuchungen angeraten.

In der Summe wird ein Abschlag von 5% als marktkonform angesehen.

Vorberechnung Garage

NHK 2010; Typ14.1	
Wertermittlungsjahr	2025
Baujahr/gewichtetes Baujahr	2004
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer in Jahren	39

Normalherstellungskosten 2000/m²	485,00 €
Korrekturfaktoren für NHK	0%
= angepasste NHK	485,00 €
x Index 2010 = 100	183,70%
= NHK zum WE-Stichtag	890,95 €

x BGF	36,00 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage	32.074,20 €
+ Baunebenkosten	0% 0,00 €
Gesamtherstellungskosten	32.074,20 €
Alterswertminderung linear	35% -11.225,97 €
Sachwert Garage	20.848,23 €

Sachwertberechnung

NHK Typ 1.23	
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Baujahr	2004
fiktives Baujahr	2004
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)	59

Kostenkennwert (gewogen)	1.211,68 €
Korrekturfaktoren für Kostenkennwert	0%
= angepasste NHK	1.211,68 €
x Index 2010 = 100	183,70%
= NHK zum WE-Stichtag	2.225,86 €

x BGF	149,15 m²
Herstellungskosten der baulichen Anlage	331.987,02 €
+ Außenanlagen, pauschal	5% 16.599,35 €
Zwischensumme	348.586,37 €
+ Baunebenkosten	0% 0,00 €
Gesamtherstellungskosten	348.586,37 €
Alterswertminderung linear	26% -91.503,92 €
Sachwert Zwischensumme	257.082,45 €
+ Zeitwert der Garage	21.000,00 €
+ nicht erfasste Bauteile	5.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	283.082,45 €
+ Bodenwert	107.295,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	390.377,45 €
+/- Marktanpassung	-5% -19.518,87 €
Marktangepasster Sachwert	370.858,58 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-8.000,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	362.858,58 €

11.4. Ertragswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein typisches Ertragswertobjekt. Die Ertragswertbetrachtung wird ergänzend durchgeführt.

Die Positionen für Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Verwaltung sind der II. Berechnungsverordnung, bzw. der Betriebskostenverordnung entnommen und ggf. an die Marktverhältnisse angepasst. Das Mietausfallwagnis wird mit einer „im-Hundert-Rechnung“ berechnet. Nebenkosten, die gemäß II. Berechnungsverordnung/Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig sind, bleiben unberücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Erfahrung, dass Objekte der vorliegenden Art in der Region mit durchschnittlich 2,5% verzinst werden.

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag von der Miteigentümerin bewohnt. Der verwendete Mietansatz ist unter Berücksichtigung der Situation am Mietmarkt als auch der Charakteristik und der angenommenen Attribute des Objekts als marktüblich anzusehen.

Dies stützt sich auf eigene Erfahrungen und Recherchen, sowie auf Auskünfte von renommierten Immobilienmaklern und Hausverwaltern in der Region. Ein allseits anerkannter Mietspiegel liegt für Albbruck nicht vor.

Ertragswertbetrachtung

Erträge			
	Größe	Mietpreis/m²	Miete/p.a.
Summe Wohnfläche	124,22	8,50 €	12.670,44 €
Garage	2	50,00 €	1.200,00 €
Rohertrag			13.870,44 €
Bewirtschaftungskosten			
			Kosten p.a.
Instandhaltung			
Summe Wohnfläche	124,22	14,00 €	1.739,08 €
Garage	2,00	106,00 €	212,00 €
Objektverwaltung			406,00 €
Mietausfallwagnis 2%			271,97 €
Bodenwertverzinsung	2,5%	107.295,00 €	2.682,38 €
Gesamtkosten			5.311,43 €
Reinertrag			8.559,01 €
Wertermittlungsjahr	2025		
fiktives Baujahr	2004		
(= ursprüngliches Baujahr)			
Gesamtnutzungsdauer	80		
modifizierte Restnutzungsdauer	59		
(= ursprüngliches RND)			
Liegenschaftszinssatz	2,5%		
Vervielfältiger	30,68		
Wert der baulichen Anlage			262.590,43 €
Bodenwert			107.295,00 €
nicht berücksichtigter Bodenwert			
vorläufiger Ertragswert			369.885,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-8.000,00 €
Ertragswert			361.885,43 €

12. Verkehrswert

Die Ergebnisse der Berechnungen nach der Sach- und Ertragswertmethode zeigen eine nur geringe Differenz. Für die Ableitung des Verkehrswerts wähle ich das Ergebnis der Sachwertmethode, da es sich nicht um ein typisches Ertragswertobjekt handelt und das Objekt am Markt eher unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt werden würde.

Den Verkehrswert schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, der Ausstattung, des derzeitigen Unterhaltungszustandes, der möglichen Nutzung des Gebäudes, der örtlichen Lage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt für

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Birndorfer Straße 23, 79774 Albbruck
zum 02. Dezember 2025
auf € 363.000,-
in Worten: Dreihundertdreißigtausend EURO

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 16.04.2025 von mir eingeschränkt von außen und am 02.12.2025 von innen und außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Die beim Ortstermin gemachten Fotografien liegen teilweise diesem Gutachten als Anlage bei. Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde nicht gestattet.

Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber wird nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen.

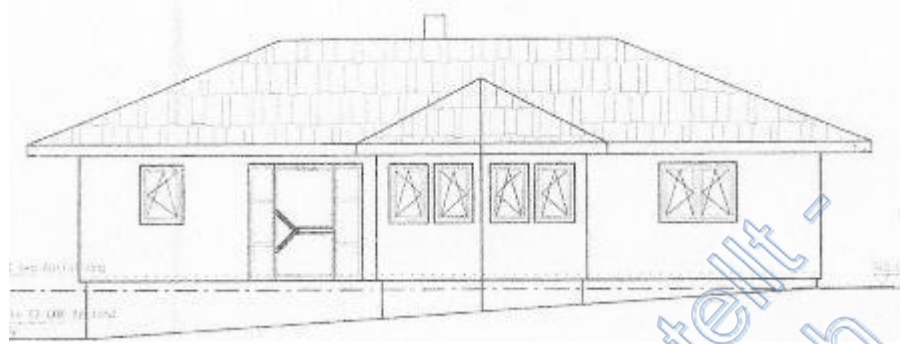
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

St. Blasien, 20. Januar 2026

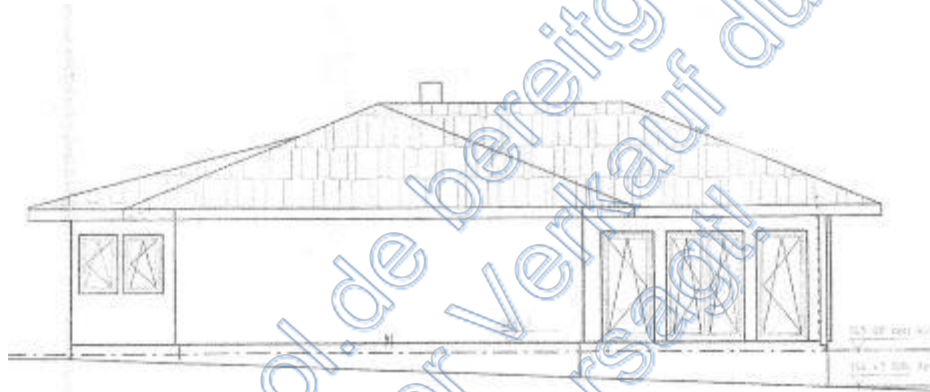
Karin Ebner

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

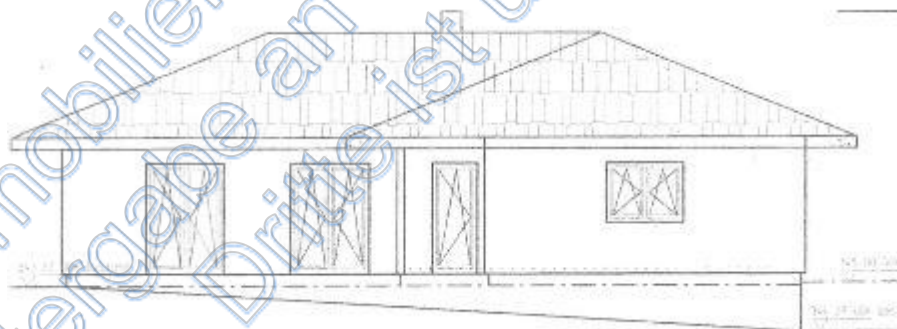
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



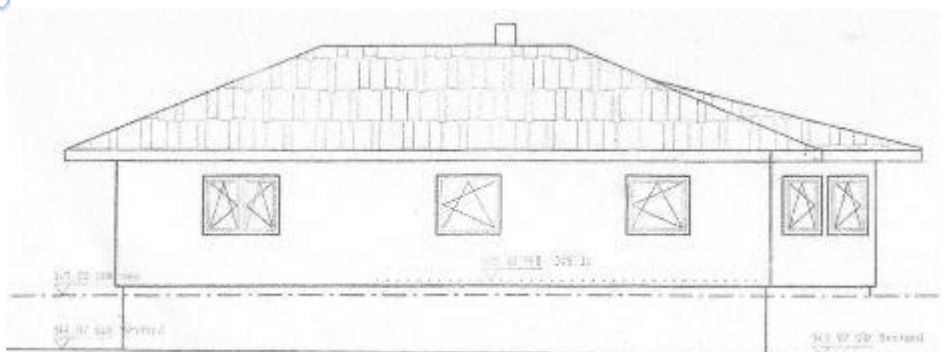
Ansicht Nordwest



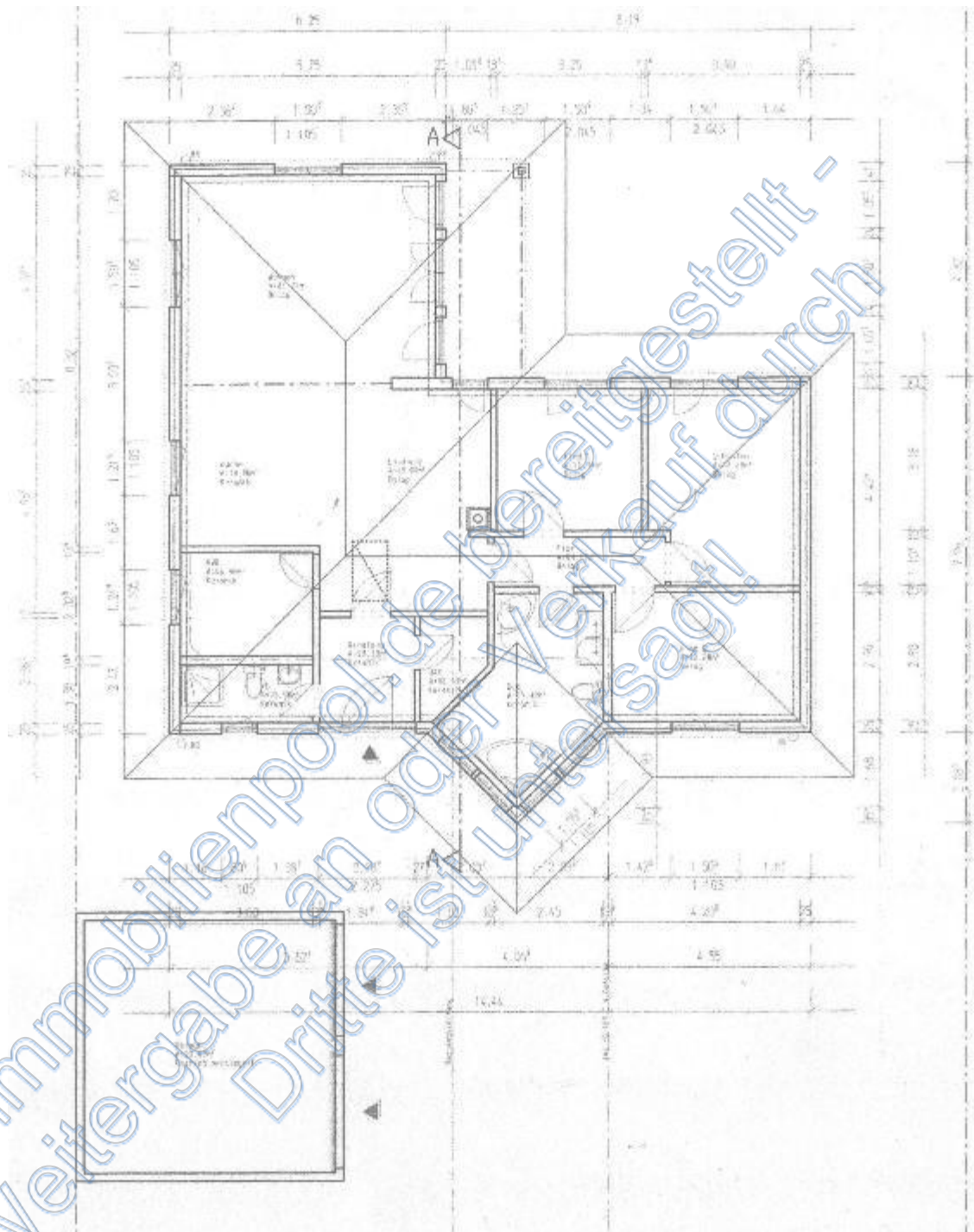
Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Grundriss



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



Ansichten Nordost



**Beispiel für äußere Schadstellen
an der Einfriedungsmauer**



Ansicht Nordwest



Ansicht West



Ansicht Südwest



Terrasse



Südwestseite



Teilansichten Garten



Nordostseite



ungefährer Grenzverlauf



Ansicht Südwest

ungefährer Grenzverlauf



**Abgang zur
Garagenunterkellerung**



Unteransicht äußeres Garagendach



Beispiel für Mauerschäden

Grenzverlauf zur Gartenanlage

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!