

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!**

Gutachten Nr.: 0647-022026

Ausfertigung: Pdf-Datei

Wertermittlungstichtag: 09.04.2026

Auftraggeber: Amtsgericht Heidenheim

Geschäftszeichen: 2 K 32/25

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert des Grundstückes
Dettinger Straße 6 in 89537 Hürben mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus.
Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß, Spitzboden.

Wohnfläche: 107,25 m².

Nutzfläche Erdgeschoß: 24,08 m²

Baujahr ca. 1930. Umbau und Erweiterung 1960, 1995 und 2020.

Grundstücksfläche = 157 m².



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag **09.04.2026** rund:

Verkehrswert:

156.000,-

Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler, Architekt. Von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Schloßstraße 16a, 89431 Bächingen
wolfgang.gaessler@web.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis	3
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	4
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
3.	Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
3.2	Städtebaurecht	6
3.3	Baulasten	7
3.4	Erschließungsbeitrag	7
3.5	Sonstige öffentlich rechtliche Gegebenheiten	7
3.6	Privatrechtliche Gegebenheiten	8
4.	Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit	9
4.1	Lage	9
4.1.1	Makrolage	9
4.1.2	Mikrolage	10
4.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung	10
4.2.1	Grund und Boden	10
4.2.2	Technische Beschreibung, Vorbemerkung	11
4.2.3	Grundrisse, Schnitte	12
4.2.4	Baubeschreibung/Zweckbestimmung	16
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
5.1	Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2.	Bodenwertermittlung des Grundstückes	23
5.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung	23
5.3	Sachwertermittlung	24
5.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	25
5.4	Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß	28
6.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
7.	Zusammenfassung und Verkehrswert	30
8.	Literaturverzeichnis	31
9.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung letzte Seite Teil 1.....	31

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	(3 Seiten)	Fotodokumentation Gebäude und Grundstück.
Anlage 2	(5 Seiten)	Fotodokumentation Innenräume.
Anlage 3	(1 Seite)	Fotodokumentation Instandhaltungstau.

Das Gutachten umfaßt 31 Seiten und 3 Anlagen mit 9 Seiten, insgesamt 40 Seiten.

1. Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes und Bewertungsergebnis

Geschäftszeichen: 2 K 32/25, Amtsgericht Heidenheim.

Grundstück: Dettinger Straße 6 in 89537 Hürben.
Gebäude- und Freifläche 157 m².

Bewertungsobjekt: Das Grundstück mit dem darauf befindlichen 2-geschossigen Einfamilienhaus. Erdgeschoß, Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß.

Dachgeschoß: 3 Zimmer, Bad, Treppenraum, überdeckte Dachterrasse. Wohnfläche 47,90 m².

Obergeschoß: 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Treppenraum, Wohnfläche 59,35 m².

Wohnfläche gesamt 107,25 m².

Erdgeschoß: Heizungsraum, Raum, Treppenraum.
Nutzfläche 24,08 m².

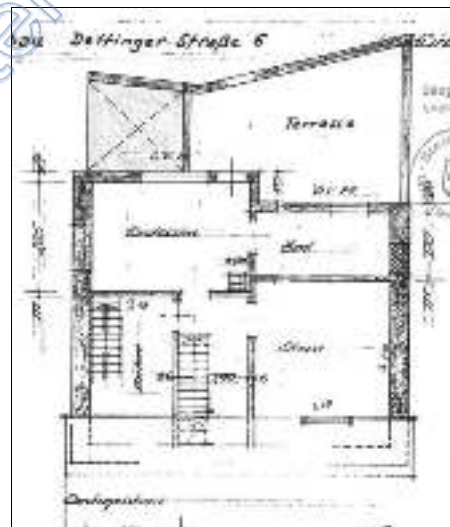
Gelände: Hanglage am Kirchberg. Das Erdgeschoß ist ebenerdig mit der Dettinger Straße.

Verfügbarkeit / Zustand: Steht leer. Es besteht Instandhaltungsstau.

Lage: Wohngebiet im Dorf Hürben, Ortsteil von Giengen.

Baujahr: Ca. 1930. Umbau und Erweiterung 1995 und 2020.

Wertermittlungsstichtag : 09.04.2026.



In Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das oben genannte Grundstück unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und in Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag **09.04.2026** auf rund:

Verkehrswert:

156.000,- €

Der Verkehrswert wurde aus dem Sachwert abgeleitet.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidenheim Olgastraße 22 89518 Heidenheim
Eigentümer:	Beim Amtsgericht zu erfragen.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2026.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2026.
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnhaus, das Hanggrundstück, und das nähere Umfeld.
Teilnehmer am Ortstermin:	1) Ein Miteigentümer 2) Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler als unterzeichnender Sachverständiger

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen am Bauwerk wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Als Arbeitsgrundlagen wurden verwendet:

- Aktueller Grundbuchauszug vom Amtsgericht Heidenheim vom 20.11.2025 ohne Abt. III.

Recherchen:

- Die Bauunterlagen wurden übermittelt vom Rathaus Giengen.
- Auskunft vom Rathaus Giengen zu Baulasten.
- Auskunft vom Rathaus Giengen zu Erschließungsbeiträgen.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Heidenheim.
- Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß Heidenheim.

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Derzeit aktueller Grundstücksmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heidenheim 2025, Datenbasis 2023-2024.
- Gutachten des Sachverständigen Uli Schmitt, Heidenheim, im Auftrag des Landgerichtes Ellwangen. Rechtsstreit am Landgericht Ellwangen (Jagst), Geschäftsnummer 4 O 245/19 Stichtag 03.03.2020.
- Internet- und Zeitungsrecherche über den lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch: Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Grundbuch von Hürben,
Blatt 13221, Karte NO 0875.
Lfd. Nr. 1: Flurstück 45/1, Dettinger Straße 6,
Gebäude und Freifläche 157 m²



Quelle: Auszug aus der Flurkarte, Vermessungsamt Heidenheim
(farbige Hinterlegung des Bewertungsgrundstückes vom Verfasser).

3.2 Städtebaurecht

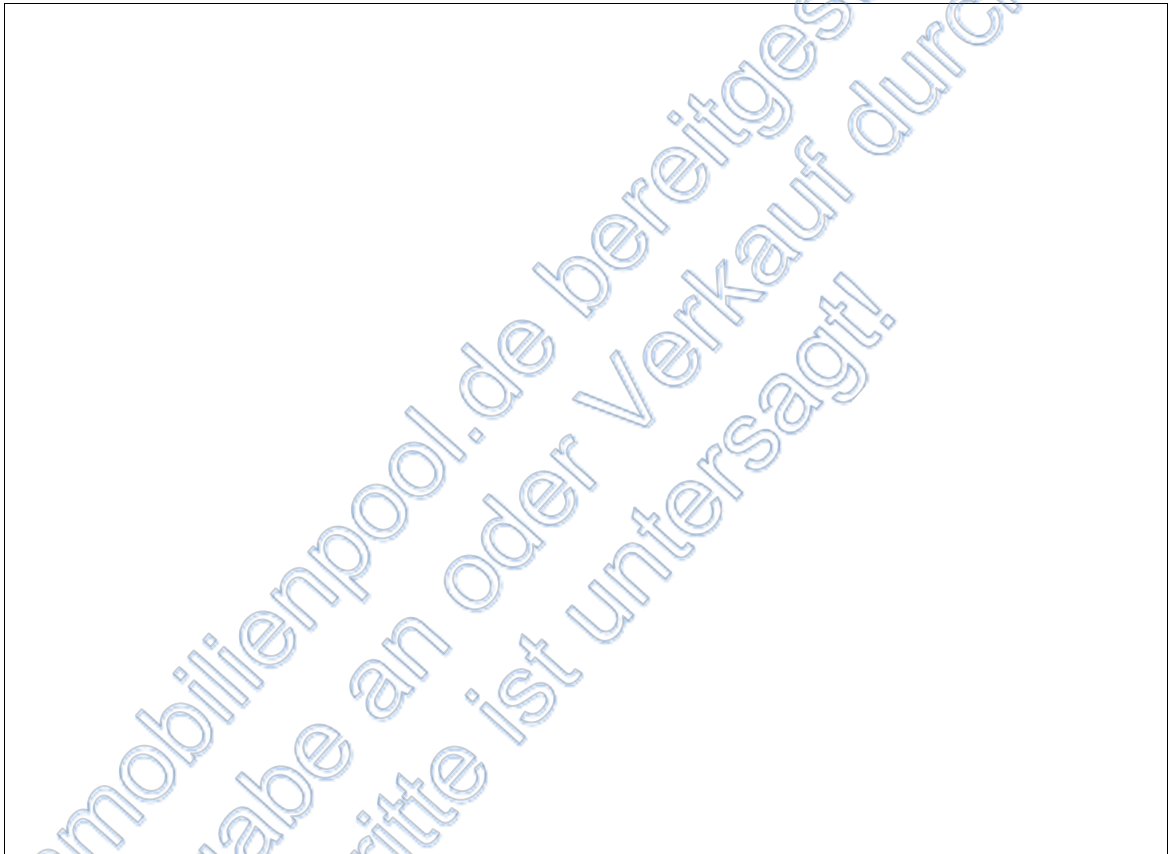
Bauleitplanung¹

Darstellung im Flächennutzungsplan:
Gemischte Baufläche.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Bauleitplanung:

Es gilt der Baulinienplan Nr. 201-02 Baulinienänderung bei Hagstotz
rechtsgültig seit 10.04.1962.



Quelle: Ausschnitt aus dem Baulinienplan aus der Bauakte von 1995

¹ Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.



Quelle: Auszug aus der Flurkarte, Vermessungsamt Heidenheim
(farbige Hinterlegung des Bewertungsgrundstückes vom Verfasser).

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Keine über die ortsüblichen Satzungen hinausgehenden Satzungen oder Baugebote.

Qualität §4 WertV, Entwicklungszustand:

Baureifes Land.

3.3 Baulasten

Es sind keine Baulasten eingetragen.

3.4 Erschließungsbeitrag

Mitteilung vom Rathaus Giengen:

„Das o.g. Grundstück wird derzeit von der Erschließungsanlage „Dettinger Straße“ erschlossen. Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich um eine sog. Historische Straße, für die keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden können.“

„Ein Erschließungsbeitrag für das o.g. Grundstück fällt für die Erschließungsanlage „Dettinger Straße“ nach derzeitiger Sach- und Rechtslage nicht an.“

„Ebenso fällt für o.g. Grundstück nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kein Abwasserbeitrag (Kanal- und Klärbeitrag) an. Dieser wurde bereits in früheren Jahren erhoben.

Offene Forderungen bestehen nicht.“

3.5 Sonstige öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone IIIa der Landeswasserversorgung.

3.6 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen²:

Dem Sachverständigen liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor, der dem Gutachten zugrundegelegt wird. In Abteilung II beider Grundbuchblätter finden sich folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 und 2: gelöscht.

Lfd. Nr. 3: Eintragung zum Verfahren.

Vermietungssituation:

Das Gebäude steht leer und ist augenscheinlich nicht vermietet.

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

² Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, daß ggf. bestehende Schulden bei Beleihung, Verkauf etc. sachgerecht berücksichtigt werden.

4. Lage / tatsächliche Eigenschaften / sonstige Beschaffenheit

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage

Ort und Lage: Stadt Giengen, im Landkreis Heidenheim in Ost-Württemberg.

Regionale Lage: Das Dorf Hürben liegt ca. 30 km nördlich von Ulm am Rande der Schwäbischen Alb. Hürben ist ein Stadtteil von Giengen und hat ca. 1.000 Einwohner.



Quelle: Open Streetmap, (Lage des Bewertungsobjektes im roten Kreis)

Wirtschaft/Infrastruktur³: Nähe zum Giengener Industriepark an der A7. Weltbekannt ist die seit 1880 bestehende Stofftierfirma Steiff, die am Stammsitz in Giengen rund 400 Mitarbeiter beschäftigt. Die Entwicklungs- und Produktionsstätte für Kühlgeräte der BSH Hausgeräte ist mit etwa 2500 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber Giengens, gefolgt von der 1890 gegründeten Feuerwehrgerätefabrik Ziegler mit rund 480 Mitarbeitern. Bis 2013 gab es mit der Armaturenfabrik AWG neben Ziegler einen weiteren international tätigen Feuerwehrausstatter in der Stadt. Ein weiteres traditionsreiches Unternehmen in Giengen sind die Vereinigten Filzfabriken (VFG), welche bereits Mitte des 19. Jahrhunderts gegründet wurden und den Ausgangsstoff für die ersten Produkte von Margarete Steiff lieferten. Seit 2002 gibt es den Industriepark A 7, ein gemeinsames Projekt mit der Nachbarstadt Herbrechtingen an der Bundesautobahn 7, der von den Logistikzentren der Speditionen Kentner und Honold dominiert wird.

Schule/Bildung⁴: In Giengen an der Brenz gibt es ein Gymnasium (Margarete-Steiff-Gymnasium), eine Realschule (Robert-Bosch-Realschule), eine Förderschule (Jakob-Herbrandt-Schule), eine Grund- und Hauptschule

³ Quelle: Wikipedia

⁴ Quelle: Wikipedia

mit Werkrealschule (Bühlschule), sowie vier selbständige Grundschulen. Neben den Schulen befinden sich auch 9 Kindergärten verteilt in der Kernstadt und 3 weitere in den Teilorten. Es befinden sich ein evangelischer Kindergarten und eine Grundschule in Hürben.

4.1.2 Mikrolage

- Lagequalität:** Dettinger Straße ist eine Ortsdurchfahrtstraße in Ortskern von Hürben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bildungseinrichtungen sind in Giengen und Herbrechtingen gut zu erreichen.
- Verkehrerschließung:** Giengen ist über die Bundesautobahn A 7 an das überregionale Straßennetz angebunden. Giengen und Herbrechtingen liegen an der Brenzbahn (Aalen–Heidenheim–Ulm) und gehören dem Heidenheimer Tarifverbund an. Busverbindung nach Giengen und Herbrechtingen.
- Erholungsflächen:** Landwirtschaftliche- und Waldflächen prägen die Umgebung. Naherholungsgebiete mit Sport- und Wandermöglichkeiten. Tropfsteinhöhle mit Ausflugsgaststätte.
- Straßenausbau:** Die Fahrbahn ist geteert, ein Gehweg ist beidseitig vorhanden. Straßenbäume sind nicht vorhanden. Das Grundstück ist an einer vielbefahrenen Straßeneinmündung. Der Zugang zum Grundstück erfolgt vom Gehsteig. Ein Zugang zum oberen Grundstücksbereich und zur Dachterrasse des Dachgeschosses über eine Außentreppe befindet sich an der Westfassade des Hauses. Die Treppe liegt allerdings teilweise außerhalb des Grundstücks.
- Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:** Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Himmelsrichtung:** Der Zugang zum Gebäude erfolgt von Süden. Der Garten liegt auf der Nordseite.
- Immissionen:** Rege befahrene Straße. Immissionen durch Straßenverkehr.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Baubeschreibung

4.2.1 Grund und Boden

- Ausgeübte Nutzung:** Wohnnutzung.
- Zuschnitt:** Der Grundstückszuschnitt ist trapezförmig.
- Gelände:** Das Terrain steigt nach Norden hin stark an.
- Grundstücksgröße:** 157 m².
- Baugrund⁵:** Hanggrundstück, vermutlich für die Gegend typisch, Lehm mit Fels.
- Bodenbelastung:** Keine Eintragungen im Altlastenkataster nach Auskunft des Landratsamtes Heidenheim vom 24.02.2026.

⁵ Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bodenschutzgesetzes muß bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen. Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

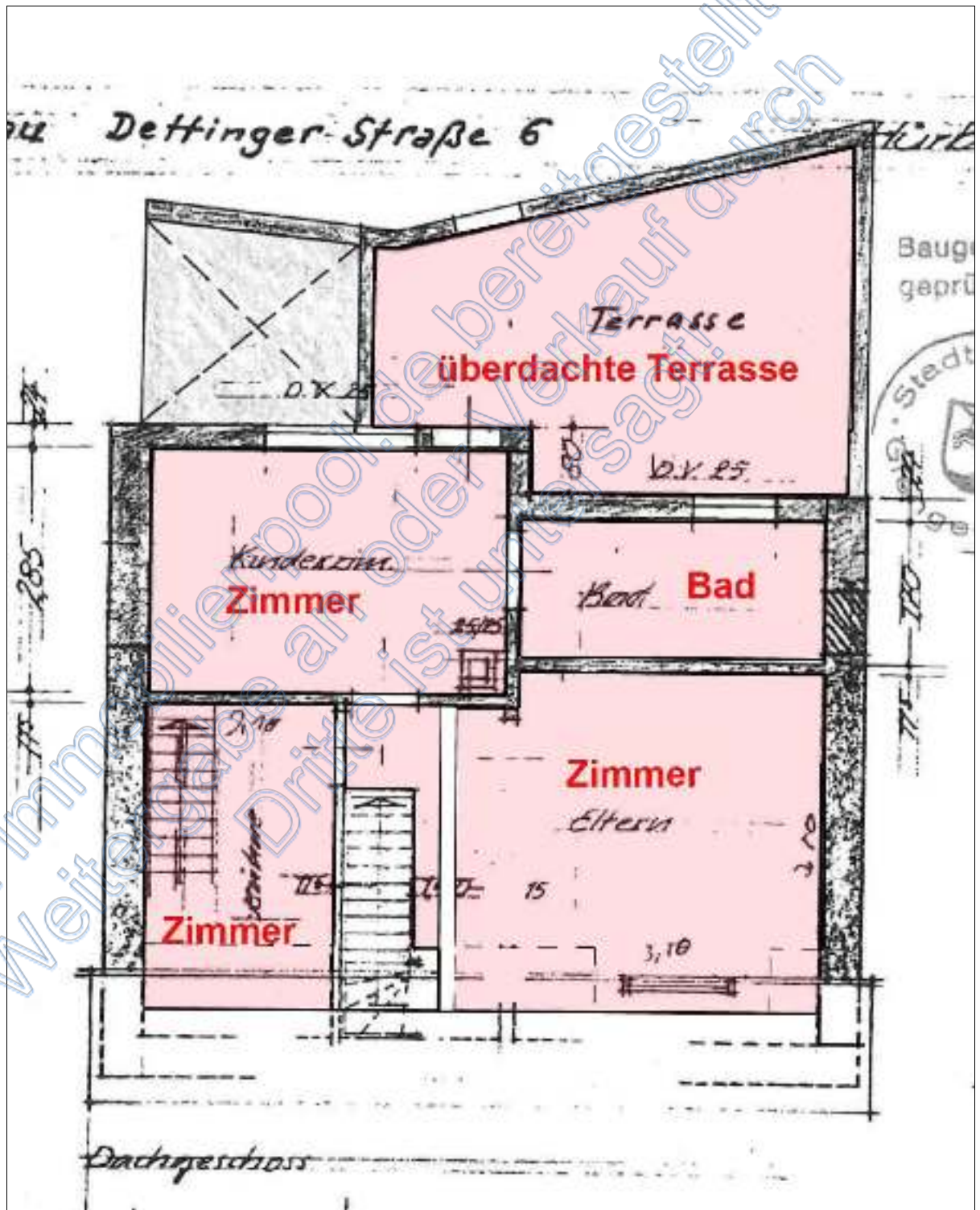
4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung wegen des Vorhandenseins von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme, der Auswertung der in den Anlagen aufgeführten Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die in eingebautem Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Die Funktion der Elektro-, Lüftungs-, Be- und Entwässerungs- sowie Heizungsanlagen wurde nicht überprüft. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

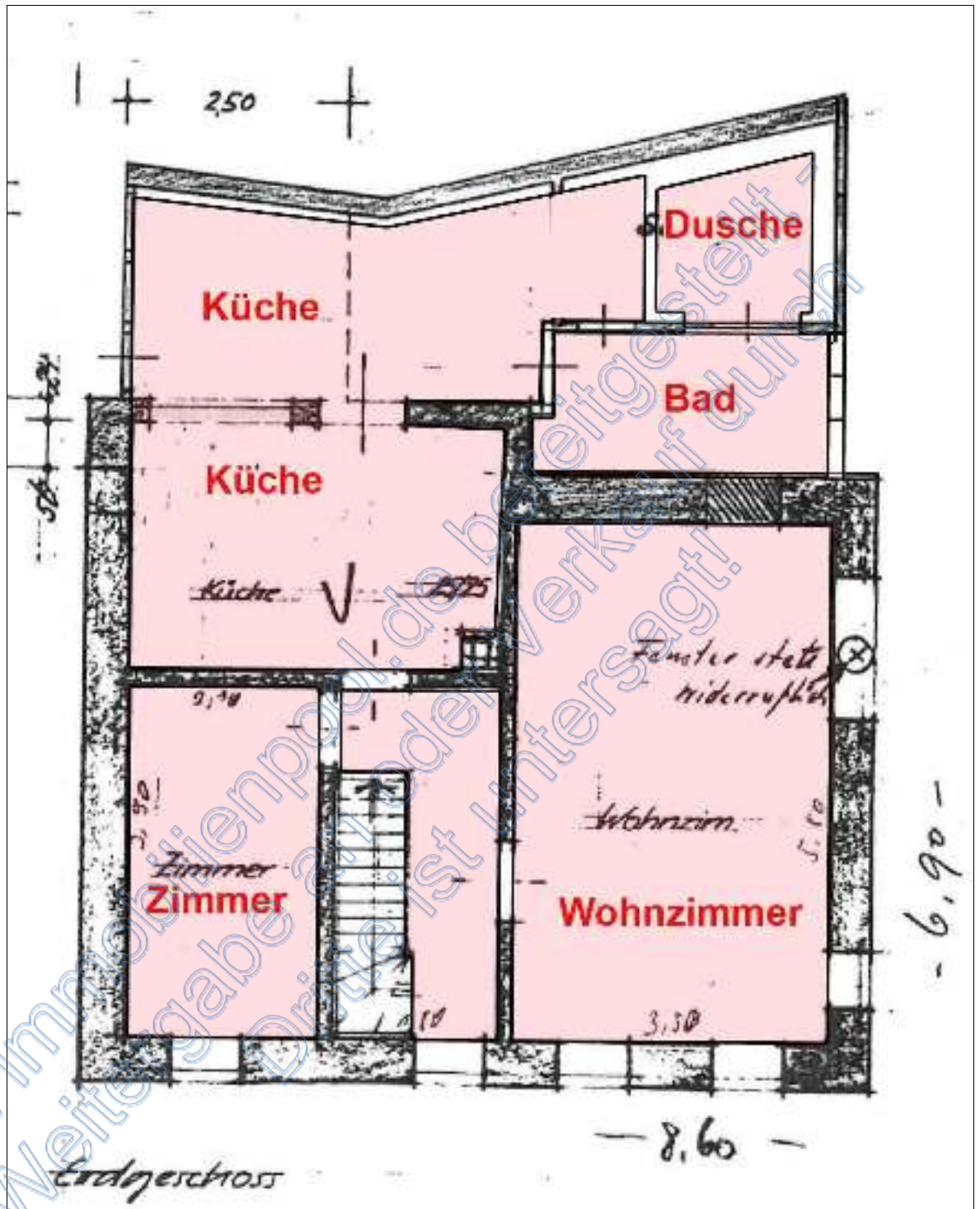
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2.3 Grundrisse, Schnitte

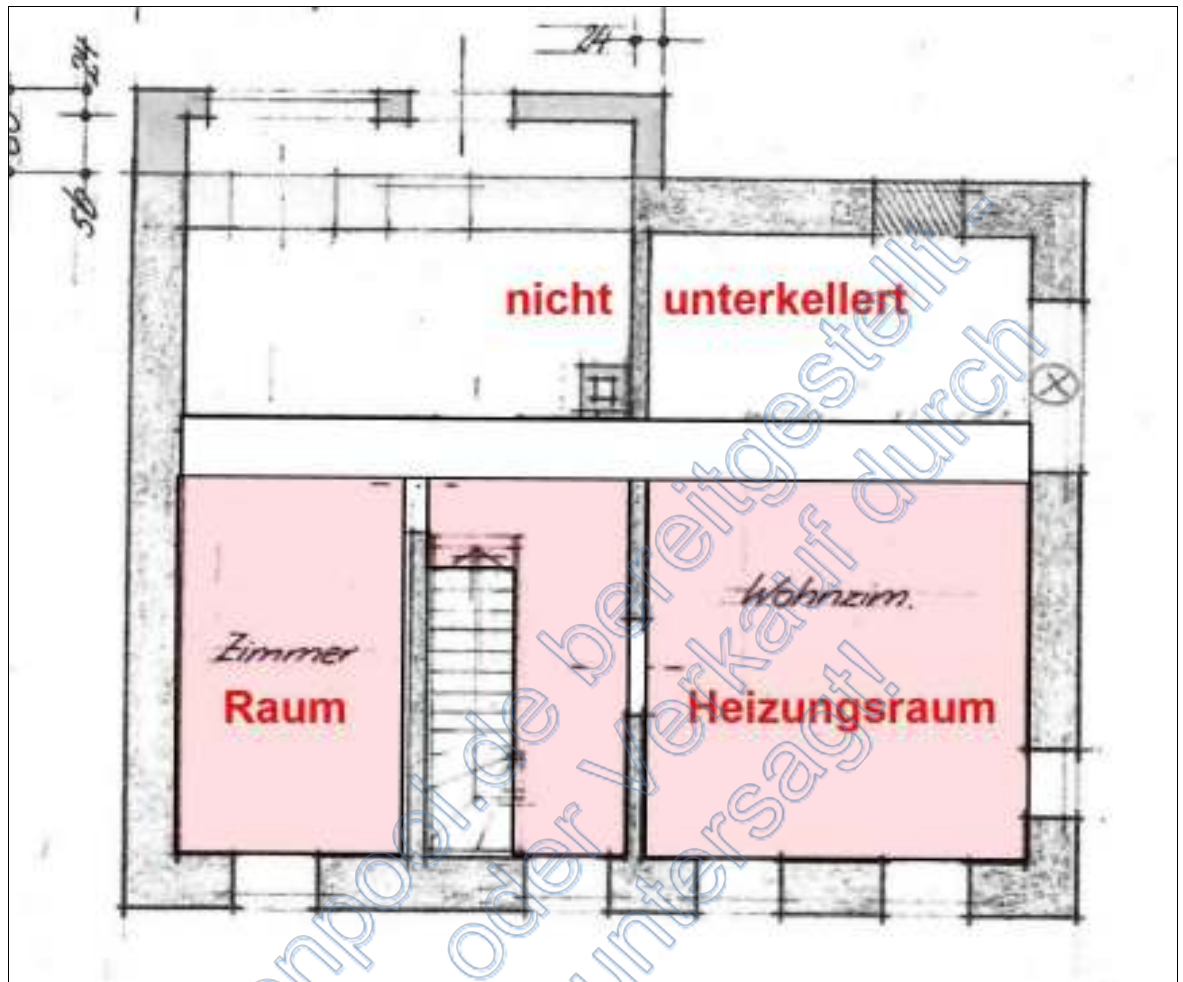
Die Planungsunterlagen sind aus der Bauakte. Bauliche Veränderungen wurden vom Gutachter grob gemessen und in die Zeichnung eingearbeitet. Das Gebäude befindet sich auf einem Hanggrundstück, so daß das Erdgeschoß für Kellerräume genutzt wird, und eine geringere Fläche als die darüber liegenden Geschosse aufweist.



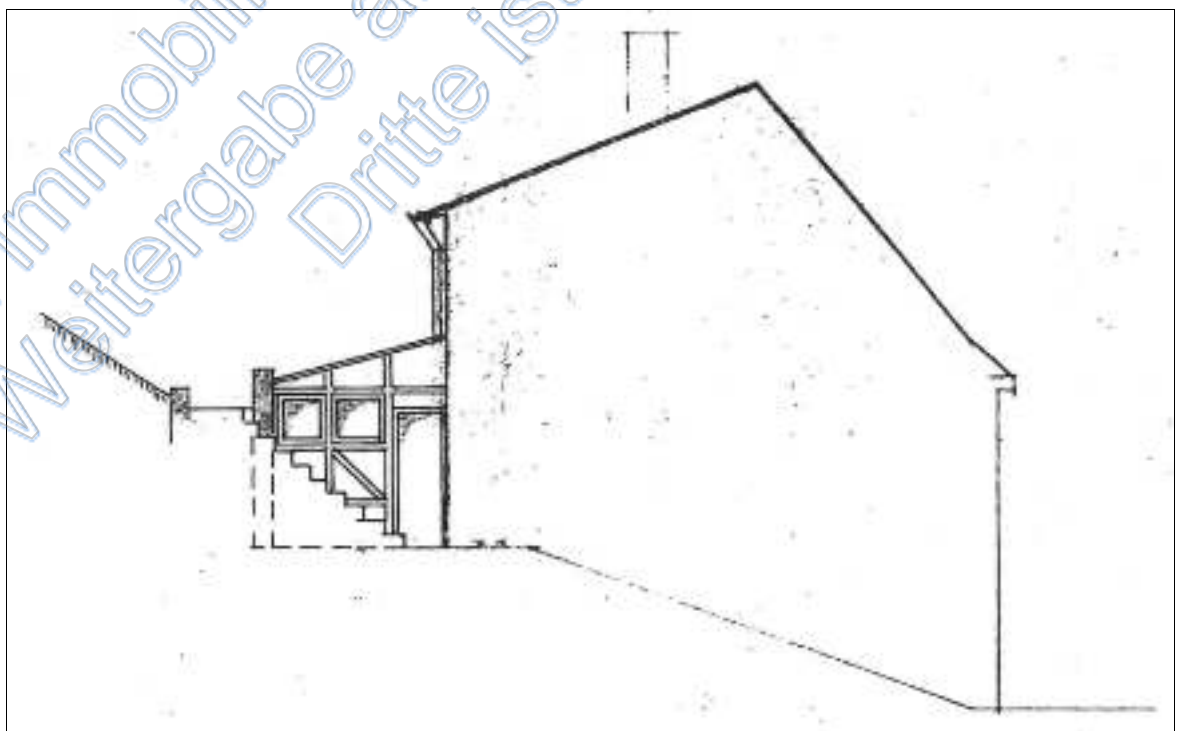
Grundriß Dachgeschoß



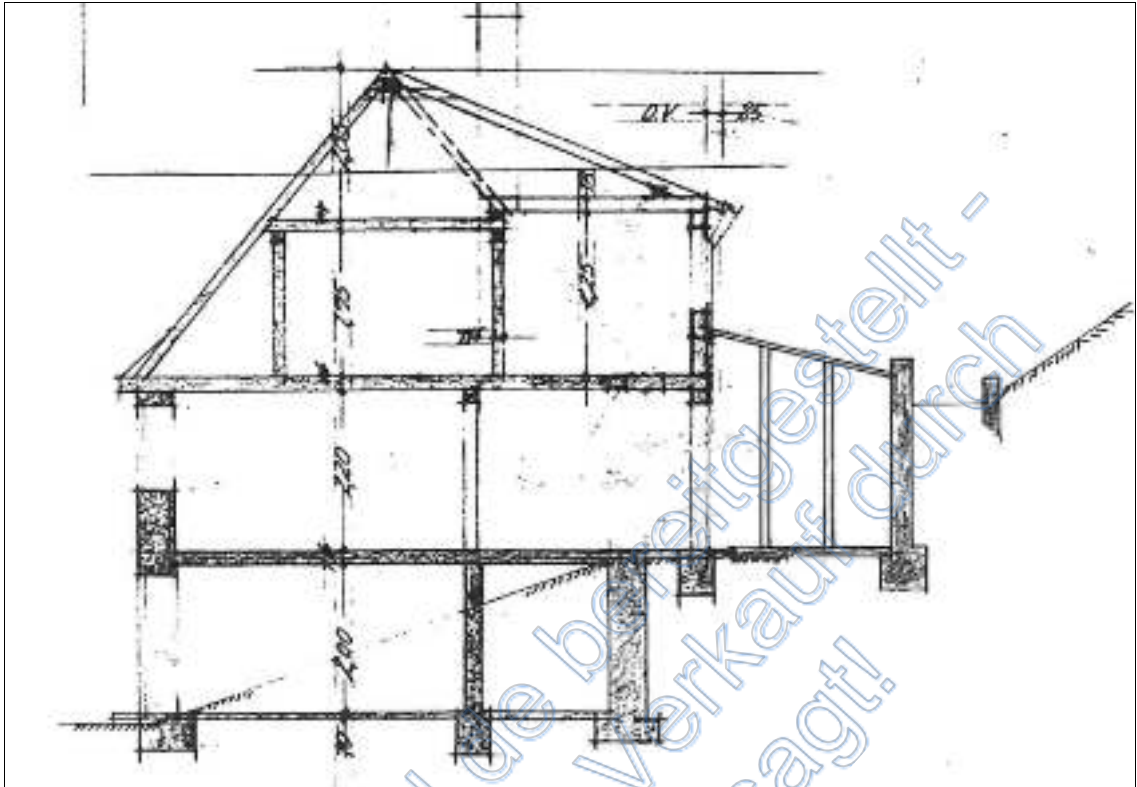
Grundriß Erdgeschoß



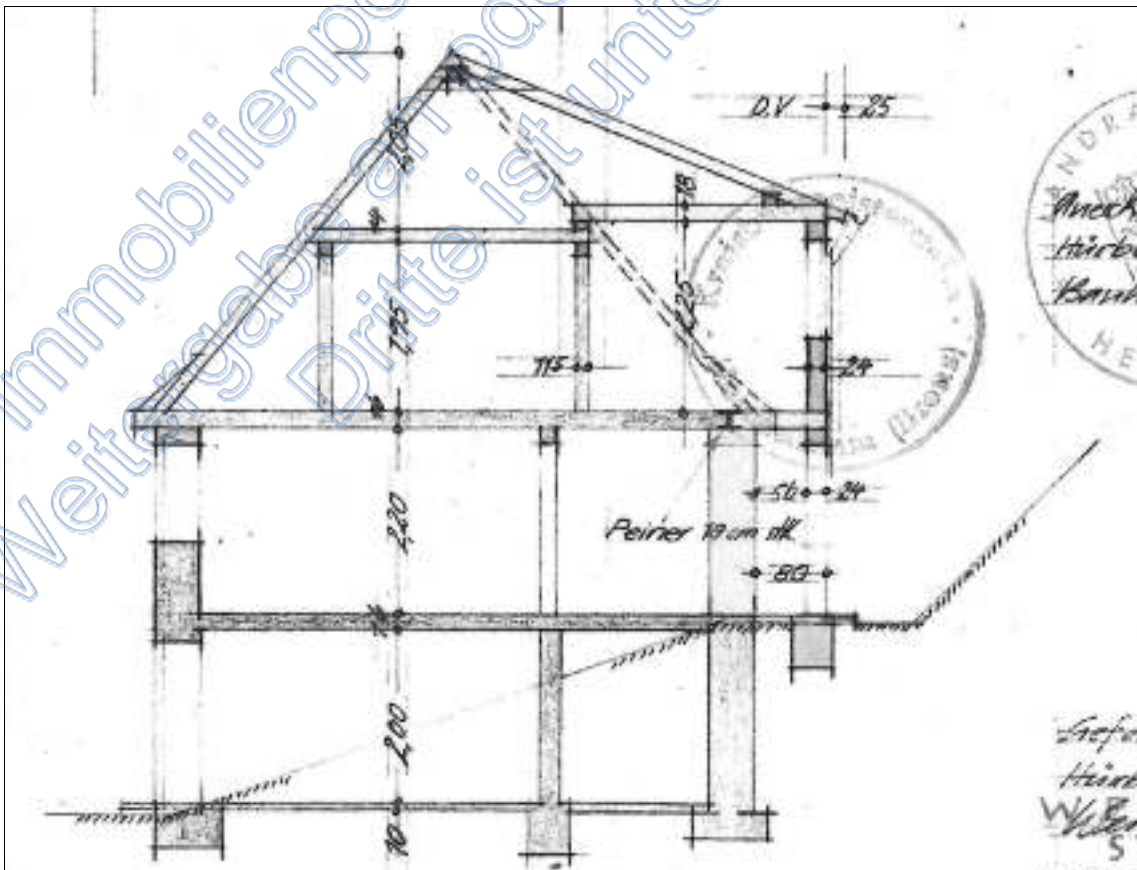
Erdgeschoß Straßenebene



Schnitt von 1995, Ansicht von Westen. Hangseitig wurden das Haus um Küche und Bad erweitert.



Schnitt von 1995. Der Schnitt entspricht hangseitig nicht mehr dem heutigen Zustand. Hangseitig wurden das Haus um Küche und Bad erweitert.



Schnitt von 1960. Der Schnitt entspricht hangseitig nicht mehr dem heutigen Zustand. Hangseitig wurden das Haus um Küche und Bad erweitert.

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a allseits umschlossen			
	m	m / m ²	Faktor	m ²
Dachgeschoß		56,890	1,000	56,89
Obergeschoß		84,510	1,000	84,51
Erdgeschoß	8,700	4,650	1,000	40,46
Bruttogrundfläche gesamt				181,86

Bebaute Fläche	84,51 m ²
Geschoßfläche	124,97 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	181,86 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus nicht unterkellert zu 52 %	94,57 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert zu 48% (Das Erdgeschoß wird infolge der Hanglage als Keller genutzt)	87,29 m ²
Grundstücksfläche	157 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,54
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,80

Tabelle 2: Wohnfläche⁶ / Nutzfläche

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Zimmer	14,330	1,000	
	1,580	0,500	15,12 m ²
Zimmer	5,940	1,000	
	1,580	0,500	6,73 m ²
Zimmer	11,210	0,970	10,87 m ²
Bad	5,390	0,970	5,23 m ²
Treppenraum	1,550	0,970	1,50 m ²
überdeckte Dachterrasse	16,900	0,500	8,45 m ²
Nutzfläche Dachgeschoß			47,90 m²

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	19,350	0,970	18,77 m ²
Zimmer	7,850	0,970	7,61 m ²
Küche	20,560	0,970	19,94 m ²
Bad	7,730	0,970	7,50 m ²
Abstellraum	1,320	0,970	1,28 m ²
Treppenraum	4,380	0,970	4,25 m ²
Wohnfläche Obergeschoß			59,35 m²

Gesamte Wohnfläche	107,25 m²
---------------------------	-----------------------------

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Heizungsraum	12,780	0,970	12,40 m ²
Raum	7,540	0,970	7,31 m ²
Treppenraum	4,500	0,970	4,37 m ²
Nutzfläche Erdgeschoß			24,08 m²

Spitzboden unter Dachschräge	Grundfläche	19,00 m ²
------------------------------	-------------	----------------------

⁶ Putzabzug 3%. Die überdeckte Dachterrasse wird zu 50% angerechnet. Die Wohnfläche unter Dachschrägen mit lichter Höhe zwischen 1m und 2m wird zur Hälfte angerechnet.

Bautyp

2 - geschossiges Wohnhaus, mit Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß. Aufgrund der Hanglage ist das Erdgeschoß nur halb so groß wie das Obergeschoß und wird für Kellerräume genutzt. Konventionelle Bauweise.

Alter

Baujahr: Ca. 1930 Umbau und Erweiterung 1960, 1995 und 2020.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Baualter: Über 80 Jahre.

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt bei einem Modernisierungsgrad von 9 Punkten interpoliert 34 Jahre (Siehe Berechnung Seite 20).

Rohbau

Erdgeschoß: Mauerwerk. Das Erdgeschoß erstreckt sich aufgrund der Hanglage nur über die halbe Grundfläche.

Außenwände: Außenwände Mauerwerk. Im Bereich der hangseitigen Erweiterung von 1960 Bimshohlblocksteine 24cm, verputzt. Die Außenwände wurden hangseitig innen durch Kalziumsilikatplatten zur Innendämmung ergänzt.

Innenwände: Mauerwerk.

Decken: Holzbalkendecken.

Treppen: Holztreppe mit Holzgeländer.

Dach: Pfettendach, gedämmt mit Betondachziegeln gedeckt.

Dachterrasse: Dachterrasse als Freisitz, hangseitig über dem Badezimmer. Umfassungsmauer und Holzkonstruktion mit Bitumendeckung als Dach.

Fenster, Türen: Kunststofffenster Isolierglas von 1992 und 2014. Außenrolläden. Eingangstür als Holztür mit Glasausschnitt. Vordach über dem Eingang.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Gas, Telefon, Wasser unterirdisch aus öffentlicher Versorgung.

Heizung/Warmwasser: Gas-Therme mit Warmwasserspeicher im Bad des Dachgeschosses. Flachheizkörper. Handtuchheizkörper im Bad.

Telekommunikation: Fernsehen Satellit.

Ausbau

Fußböden: Dachgeschoß: Laminat in den Zimmern, Fliesen im Bad. Dielen auf der Dachterrasse.

Obergeschoß: Laminat und Vinyl in den Zimmern. Fliesen in Bad und Küche.

Erdgeschoß: Fliesen.

Innenwände: Putz gestrichen, Reibputz oder tapeziert.

Türen: Röhrenspantüren mit Umfassungszargen.

Decken: Putz gestrichen. Dachschräge mit Gipskarton verkleidet. Teilweise Unterdecken aus Gipskarton und Wandverkleidung aus Gipskarton mit Deckenleuchten.

Elektroausstattung: Die Elektroausstattung wurde 2020 nachrichtlich modernisiert.

Brandschutz: Baujahresgemäßer Standard.

Badezimmer: 1 Bad im Dachgeschoß mit Badewanne, WC, Waschbecken und
1 Bad im Obergeschoß mit Regendusche, WC, Waschbecken.

Zubehör: Kein Zubehör.

Energieausweis Energieausweis von 2019 vorhanden. Aufgrund der zwischenzeitlichen Modernisierungsarbeiten nicht mehr aktuell.

Außenanlagen

Grundstück: Hanggrundstück mit landschaftstypischem Fels oberhalb des Hauses.

Bewuchs/Bäume: Büsche.

Einfriedung: Keine Einfriedung.

Bodenbelag: Betonstufen. Betonpflanzsteine.

Restnutzungsdauer: Berechnung nach Anlage 4 Sachwertrichtlinie

Tabelle 3: Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

	2
	1,5
	1
	1
	0
	2
	1
	0,5
9 Punkte	



Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1930. Die ursprüngliche Nutzungsdauer ist abgelaufen. Aufgrund der in der Vergangenheit getätigten Modernisierungen wird von einem fiktiven Baualter bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von über 80 Jahren ausgegangen. Bei einem Modernisierungsgrad von 9 Punkten beträgt die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer 34 Jahre.**

Bau- und Unterhaltungszustand

Mängel/Schäden:

Aufgrund der Hanglage kam es bei den hangseitigen erdberührenden Bauteilen zu Feuchteproblemen. Das Erdgeschoß war hangseitig von Beginn an erdberührend, und hat eine geringere Fläche als die darüberliegenden Geschosse (siehe Schnitte). Bei den Umbauten und Modernisierungen 1995 und 2020 wurden Wohnräume Richtung Hang erweitert und sind damit auch erdberührend.

Bei der Sanierung und Modernisierung 2020 wurden die Wände vom innen mit Kalzium-silikatplatten verstärkt. Ob es zukünftig weiter zu Feuchteproblemen kommt, kann im Zuge dieses Gutachtens nicht abschließend bewertet werden. 2019 vor der Modernisierung wurde ein Schadensgutachten im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung durch den Gutachtern Uli Schmidt aus Heidenheim erstellt.

- Undichtes Dach über der Dachterrasse.
- Feuchte Stellen an der Außenwand im Erdgeschoß (Nutzung als Kellerräume).
Feuchte Stellen im Erdgeschoß im Sockelbereich.
- Fassade des Obergeschosses ist an der Westseite nicht vollständig fertiggestellt, z.B. an der Fensterlaibung.
- Außenanlagen (steiles Gelände oberhalb des Hauses) sind nicht fertiggestellt. Eine Beton-Außentreppe zum oberen Grundstücksbereich befindet sich teilweise außerhalb der Grundstücksgrenze.

Tabelle 4: Instandhaltungsstau

Feuchte Stellen an Wänden im Erdgeschoß und Obergeschoß, erdberührend Richtung Hang	10.000 €
Überdachung der Dachterrasse undicht	4.000 €
Gestaltung des Grundstücks oberhalb des Hauses	3.000 €
Fertigstellung Außenputz, Fensterfassung etc.	3.000 €
Summe Instandhaltungsstau	20.000 €

Der Instandhaltungsstau bezieht sich nur auf die unmittelbaren Schäden bzw. Mängel. Die Alterswertminderung wird gesondert über die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Grundrißlösung: Die Grundfläche wurde hangseitig erweitert.

Lichte Höhen: Dachgeschoß: 2,05 m und 2,74 m mit Dachschrägen. Drempel 86cm und 52cm. 1 Gaube an der Südseite.
Obergeschoß: 2,18 m. In der Küche 2,43 m und 1,96 m. Im Bad 2,06 m.
Erdgeschoß: 2,13 m und 1,93 m.

Modernisierungen (Jahr, Maßnahmen): Erweiterung 1960 und 1995.
Modernisierung 2020.

Zustand: Das Gebäude wurde 2020 modernisiert. Möglicherweise zieht die Hangsituation weitere Maßnahmen gegen die anfallende Feuchtigkeit nach sich.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Allgemeines, Wertdefinition, Grundsätze der Wertermittlung, Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach §194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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.“ Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, müssen geeignete Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Die Wahl des richtigen Verfahrens orientiert sich an den Überlegungen und Motiven eines fiktiven Käufers oder Verkäufers eines Grundstücks.

Bodenwertermittlung (§§ 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Wenn Vergleichskaufpreise nicht in genügender Anzahl und Qualität vorliegen wird der Bodenwert mittels eines Bodenrichtwertes⁷ ermittelt. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Für das zu bewertende Grundstück liegt ein Bodenrichtwert für unbebaute und unbelastete Grundstücke vor.

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor⁸ für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Es wurde eine Kaufpreisabfrage beim örtlichen Gutachterausschuß vorgenommen. Der Vergleichswert wird zur Stützung des Verkehrswertes verwendet.

Sachwertverfahren (§§ 21 und 23 ImmoWertV)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Wohnhäuser in dieser Lage und mit diesem Ausstattungsstandard werden überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt. Marktdaten liegen vor. Der Sachwert wird zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendet.

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Der Ertragswert wird nicht ermittelt.

⁷ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone

⁸ Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart

5.2. Bodenwertermittlung des Grundstückes

Tabelle 5: Bodenwertermittlung

Richtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück
Grundstücksfläche		157 m ²
Beiträge Abgaben	frei	frei
Bodenrichtwert 01.01.2025	erschließungsbeitragsfrei	90,00 € /m ²
Bodenwert		14.130,00 €
Bodenwert gerundet		14.000,00 €

5.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche: Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen.

Grundstücksqualität: Gemäß den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Flurstück als baureifes Grundstück einzustufen.

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Grundstück ist beitrags- und abgabenfrei.

Grundstückskennzahlen: GRZ = 0,54; GFZ = 0,80.

Der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone liegt nach Auskunft des Gutachterausschusses am 01.01.2025 bei 90 €/m².

5.3 Sachwertermittlung

Tabelle 6: Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche Wohnhaus nicht unterkellert				94,57	m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus unterkellert				87,29	m²
Objektbezogene Normalherstellungskosten	2010	Preisindex	zum Stichtag		
Wohnhaus nicht unterkellert	864,00 €/m²	193,4%	1.670,98	€/m²	
Wohnhaus unterkellert	717,00 €/m²	193,4%	1.386,68	€/m²	
Herstellungskosten mit Baunebenkosten (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten)					
Wohnhaus					
	94,57 m²	x	1.670,98 €/m²	=	158.024,58 €
	87,29 m²	x	1.386,68 €/m²	=	121.043,30 €
Summe der Herstellungskosten				=	279.067,88 €
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre			
Restnutzungsdauer	34	Jahre			
Alterswertminderung linear	57,50%	-	160.464,03	€	
Gebäudewert (Zeitwert)				=	118.603,85 €
Zeitwert der Außenanlagen 4% vom Gebäudewert				+	4.744,15 €
Zeitwert der Gebäude und der Außenanlagen				=	123.348,00 €
Bodenwert				+	14.000,00 €
Vorläufiger Sachwert (ohne Marktanpassung)				=	137.348,00 €
Marktanpassung § 8 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV					
Sachwertfaktor des Gutachterausschusses 160,0%				+	82.408,80 €
Vorläufiger Sachwert				=	219.756,80 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 ImmoWertV)					
Abzug für Lage an der Straße und Hanglage - 20%				-	43.951,36 €
Instandhaltungsstau Siehe Seite 21				-	20.000,00 €
Sachwert				=	155.805,44 €
Sachwert gerundet				=	156.000,00 €

Ergebnis: Sachwert = 156.000,- €

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die Normalherstellungskosten sind der Sachwertrichtlinie des Bundesbauministeriums entnommen (inklusive Mehrwertsteuer 19%).

Tabelle 7a: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.21, freistehendes Einfamilienhaus, ein Geschöß, ausgebautes Dachgeschoss, kein Keller

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Fachdach oder fach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	885	985	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	685	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	665	790	960	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,65). $(1005-875) \cdot 0,65 + 875 = 84,50 + 875 = 959,50$ gerundet 960 €/m².

Abzug für etwas niedrige Raumhöhe 10%. $960 \text{ €/m}^2 \cdot 0,9 = \underline{\underline{864,00 \text{ €/m}^2}}$.

Tabelle 7b: Normalherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche, Typ 1.01, freistehendes Einfamilienhaus, ein Geschöß, ausgebautes Dachgeschoss, Keller

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Fachdach oder fach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	855	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	920	1 085	1 380
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	815	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	680	795	955	1 195

Die Normalherstellungskosten werden aus der Tabelle entnommen gemäß Standardstufe (hier 2,65). $(835-725) \cdot 0,65 + 725 = 71,50 + 725 = 796,50$ gerundet 797 €/m².

Abzug für etwas niedrige Raumhöhe 10%. $797 \text{ €/m}^2 \cdot 0,9 = \underline{\underline{717,00 \text{ €/m}^2}}$.

Baupreisindex

Der Baupreisindex bezeichnet die Veränderung der Baupreise bezogen auf die in den NHK angegebenen Werte vom Jahr 2010. Es wurde der Baupreisindex Neubau (konventionelle Bauart) von Einfamiliengebäuden vom 1. Quartal 2026, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, verwendet. Der Wert für I/2026 ist 193,4 % bezogen auf das Jahr 2010.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276, und liegen für diesen Haustyp bei 17%. Sie sind in den Normalherstellungskosten enthalten.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Das Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag beträgt ursprünglich über 80 Jahre. In den vergangenen Jahrzehnten wurden Modernisierungen durchgeführt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich bei 9 Modernisierungspunkten interpoliert eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Außenanlagen

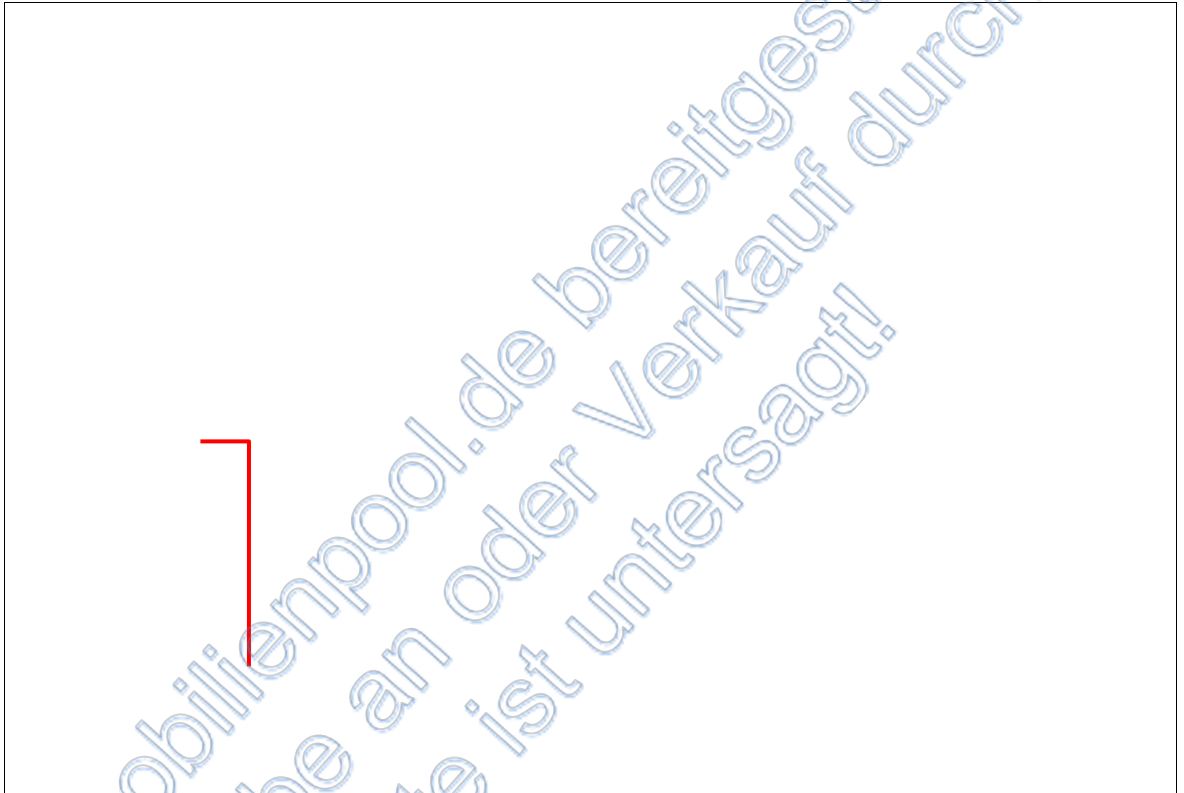
Die Außenanlagen werden mit 4% vom Gebäudewert berücksichtigt. Das beinhaltet die oberirdischen und unterirdischen Einrichtungen.

Marktanpassung

Der zur Ermittlung des Verkehrswerts benötigte Sachwert kann weitgehend auf rechnerischem

Weg ermittelt werden. Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern nur marktorientiert geschätzt werden. Das Marktverhalten fließt hier über die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert aus einer Reihe von zeitnahen Grundstücksverkäufen ein. Mit diesem Faktor kann nun bei der Gutachtenerstellung der berechnete Sachwert an das Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes angepaßt werden⁹. Es werden die Sachwert-Marktanpassungsfaktoren des Kreises Heidenheim aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit der Datenbasis 2023/2024 verwendet. Anhand des ermittelten vorläufigen Sachwertes (ohne Marktanpassung) wird der Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit der Lage ermittelt.

Tabelle 8: Marktanpassungsfaktoren 2025. Zu- und Abschläge am Sachwert Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktdaten von 2023 / 24)



Aus der Tabelle ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 137.000 € bei Lageklasse 4 (violette Kurve) ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor **1,60**.

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)**

Abschlag für Lage an der Straße und steiles Hanggrundstück

Für die Lage unmittelbar an der Dettinger Straße mit schmalem Bürgersteig und für das steile schwierig zu bearbeitende Hanggrundstück wird ein Abschlag von **20%** vorgenommen.

Instandhaltungsstau

Der auf Seite 21 aufgelistete Instandhaltungsstau wird mit **20.000 €** geschätzt. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Instandhaltungsstau bzw. Schäden, Mängel. Altersbedingte Abnutzung ist in der Alterswertminderung berücksichtigt.

Ausstattung

Keine Ausstattung.

⁹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Heidenheim Seite 31

5.4 Vergleichswertermittlung, Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuß

Der Gutachter hat eine Kaufpreisabfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuß des Landkreises Heidenheim in Auftrag gegeben. Abgefragt wurden Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in der selben oder vergleichbarer Bodenrichtwertzone, Kaufzeitpunkt ab 01.01.2021. Ältere Baujahre. Aus Datenschutzgründen sind hier die Hausnummern nicht genannt und die Grundstücksgrößen gerundet. Die Bezugsgröße ist hier nicht die Wohnfläche, sondern die Bruttogrundfläche, da die Wohnflächen meist nicht ermittelt sind.

Tabelle 9: Ergebnis der Kaufpreisabfrage

	Ver- kaufs- datum	Ortsteil	Grund- stücks- fläche in m ²	Brutto- grund- fläche in m ²	Gebäude- art	Kauf- preis	Kaufpreis pro m ² BGF	Baujahr tatsächl./ bereinigt
1	09/25	Burgberg	170	189	DHH	140.000	741	1947/79
2	01/24	Hohenmemmingen	190	404	DHH	225.000	557	1970/71
3	05/25	Burgberg	200	156	DHH	100.000	641	1957/66
4	08/24	Burgberg	350	196	DHH	90.000	459	1961/67
5	11/25	Burgberg	460	188	EFH	140.000	745	1948/66
6	03/25	Hürben	520	430	EFH	244.000	567	1962/68
7	03/25	Hürben	570	255	EFH	225.000	882	1958/66

Mittelwert alle Kauffälle ohne Nr. 4, 7	650 €/m ²
Median alle Kauffälle ohne Nr. 4, 7	641 €/m ²
Standardabweichung ohne Nr. 4, 7	91 €/m ²
Obere Grenze	741 €/m ²
Untere Grenze	559 €/m ²
Mittelwert nach Elimination der Ausreißer	650 €/m ²
Bruttogrundfläche BGF	181,86 €/m ²
Vergleichswert	118.209 €
Vergleichswert gerundet	118.000 €

Die Objekte Nr. 4 und Nr. 7 werden aus der Betrachtung ausgeschlossen, da sie in Lage und Typus nicht dem Bewertungsobjekt entsprechen. Der Mittelwert der Bestandsobjekte beträgt 650 € pro m² Bruttogrundfläche. Nach Elimination der Ausreißer (gelb) mittels Standardabweichung ergibt sich ein Mittelwert von 650 €/m² Bruttogrundfläche. Bei einer Bruttogrundfläche von 181,86 m² errechnet sich ein Vergleichswert von 118.000 €.

Zur Anonymisierung sind die Grundstücksflächen gerundet.

6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter der Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren angewandt worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Verkehrswert = Sachwert: 156.000,- €

Der Verkehrswert wird, wie meist bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aus dem Sachwert abgeleitet. Der Sachwert spiegelt den aktuellen Modernisierungsstand besser wider, als der Vergleichswert.

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

7. Zusammenfassung und Verkehrswert

In der Zusammenfassung der vorstehenden Ausführung ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert für das Grundstück Dettinger Straße 6 in 89537 Giengen-Hürben, mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungstichtag **09.04.2026** auf rund:

Verkehrswert:

156.000,- €

In Worten: Hundertsechsfünzigtausend Euro

Das Gutachten wird in 1-facher Ausfertigung als Druckexemplar und als Pdf-Datei auf 3 CD-Rom erstellt.

Das Gutachten ist nur für den erwähnten Zweck bestimmt. Die Begutachtung des Bewertungsobjektes begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Bächingen, 22.05.2026



Dipl.-Ing. Wolfgang Gässler
von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

8. Literaturverzeichnis

- [L1] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2010. In Onlineversion: www.kleiber-digital.de
- [L2] Gemeinsamer Gutachterausschuß Heidenheim: Grundstücksmarktbericht 2025 (Datenbasis 2023-2024).
- [L3] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L4] Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L5] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand-Verlag, Neuwied, 2006
- [L6] Rudolf Müller Verlag: Plötz Immobilienführer Deutschland, 2024.
- [L7] Wingen Verlag: Baukosten 2024/2025 Band 1: Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Schmitz / Krings / Dahlhaus, 2024, 25. Auflage 2024.

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR: Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 11. Juni 1991 (BANz. Nr. 182a vom 27. September 1991), zuletzt geändert durch Erlass des BMBau vom 01. März 2006

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161) geändert worden ist.

Anlage 1: Fotodokumentation Gebäude und Grundstück



Ansicht von der Dettinger Straße



Ansicht von Südosten



Ansicht vom oberen Grundstücksbereich



Ansicht von Nordwesten vom oberen Grundstücksbereich



Ansicht von Westen Zugang über eine Außentreppe (teilweise außerhalb des Grundstücks)

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

Anlage 2: Fotodokumentation Innenräume



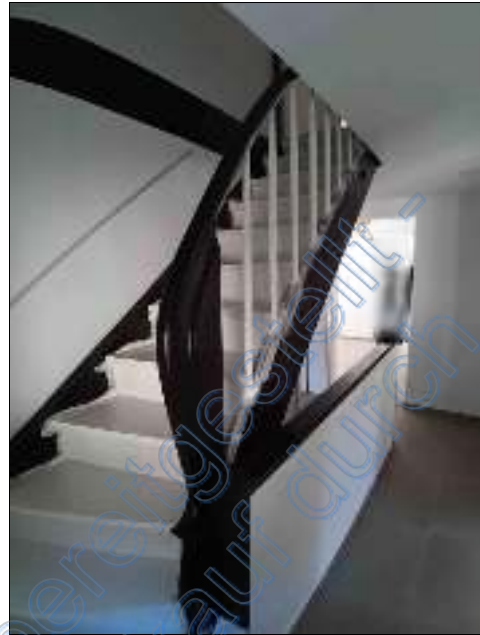
Erdgeschoß Technikraum



Erdgeschoß Raum



Erdgeschoß Treppe



Obergeschoß Treppe



Obergeschoß Küche



Obergeschoß Küche, Erweiterung



Obergeschoß Bad



Obergeschoß Dusche, Erweiterung



Obergeschoß Wohnzimmer



Dachgeschoß Zimmer



Dachgeschoß Zimmer



Dachgeschoß Zimmer



Dachgeschoß Bad



Dachgeschoß Dachterrasse

Anlage 3: Fotodokumentation Instandhaltungsstau



Instandhaltungsstau Überdachung Dachterrasse



Feuchtigkeit im Sockelbereich Erdgeschoß