



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOESSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Anonyme Kurzversion für die Internetveröffentlichung

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg

Eigentümer

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Gutachten-Nr.

Anonymisiert

GZ-Nr.

GGA24-322

Objektart

1 K 13/24

Objektadresse

Doppelhaus mit Doppelgarage (2 x angebautes EFH)
Heimstätte 10

Tag Ortstermin

92521 Schwarzenfeld

Qualitätsstichtag

16. Oktober 2024

WE-Stichtag

16. Oktober 2024



Ansicht „Neubau“ von Osten
(Baujahr 1992, Gartenseite)



Ansicht „Altbau“ von Südosten
(Baujahr ca. 1937, Gartenseite)



Ansicht Doppelgarage von Südwesten
(Zufahrt)

Verkehrswert

440.000 €

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 - 666
Fax +49 (96 21) 96 03 - 668
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42
E-Mail info@sv-ploessl.de
Internet sv-ploessl.de



Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE4276069611000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-322
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 13/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	27. Mai 2024
Objektadresse	Heimstätte 10 92521 Schwarzenfeld
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	16. Oktober 2024
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	16. Oktober 2024
Tag Ortsbesichtigung	16. Oktober 2024
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	858
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	788 m ² (gesamt)
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Ca. 1937 (Altbau) / ca. 1992 (Neubau)
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 87 Jahre / 32 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre / 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 21 Jahre / 48 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 15 Jahre / 48 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 65 Jahre / Entfällt
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1959 / Entfällt
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 98 m ² bzw. ~ 297 m ² / ~ 42 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 104 m ² (Altbau) / ~ 222 m ² (Neubau)
- Davon Wfl. EG/DG	~ 72 m ² (Altbau) / ~ 151 m ² (Neubau)
• Wfl. EG	~ 44 m ² (Altbau) / ~ 76 m ² (Neubau)
• Wfl. DG	~ 28 m ² (Altbau) / ~ 69 m ² (Neubau)
• Wfl. Terrasse/Balkon (25 %)	~ 0 m ² (Altbau) / ~ 6 m ² (Neubau)
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 32 m ² (Altbau) / ~ 71 m ² (Neubau)
• davon Teilkellergeschoss Wohngebäude	~ 14 m ² (Altbau) / ~ 53 m ² (Neubau)
• davon hälftiger Garagenanteil	~ 18 m ² (Altbau) / ~ 18 m ² (Neubau)
Sonstiges	
Zeitwert des Zubehörs	3.000 € (Küche, im Neubau)

Gesondert zu berücksichtigende Baumängel/Bauschäden bzw.
Instandhaltungsstau / Umbaukosten
Sonstige Gegebenheiten

Siehe Punkt BoG.
Keine bekannt.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	130.000 €
• davon Bodenwert Teilfläche „Altbau“	57.000 €
• davon Bodenwert Teilfläche „Neubau“	73.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Alt- und Neubau)	455.000 €
• davon Sachwert Teilfläche „Altbau“	123.000 €
• davon Sachwert Teilfläche „Neubau“	332.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Alt- und Neubau)	455.000 €
• davon Ertragswert Teilfläche „Altbau“	122.000 €
• davon Ertragswert Teilfläche „Neubau“	333.000 €

Geschätzter Verkehrswert (unbelastet, Alt- und Neubau)	440.000 €
---	------------------

Datum

10. März 2025

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück in der Heimstättensiedlung, bestehend aus zwei Wohngebäuden sowie einer Doppelgarage
- Im Altbau (Baujahr ca. 1937) diverser Instandhaltungsstau vorhanden, überwiegend baujahrestypisches Wohngebäude mit Bauausführung der 1930er Jahre mit entsprechender einfacher Bausubstanz/Ausstattung, teilweise Teilmodernisierungen vorhanden
- Im Neubau (Baujahr ca. 1992) kein nennenswerter Instandhaltungsstau vorhanden, baujahrestypisches Wohngebäude mit Bauausführung der 1990er Jahre mit entsprechend guter Bausubstanz und mittlerer Ausstattung, keine Teilmodernisierungen vorhanden
- Doppelgarage Baujahr 1992, Massivbauweise
- Normale gepflegte Außenanlagen vorhanden
- Mittlere bis gute Wohnlage in Schwarzenfeld, Heimstättensiedlung
- Altbau Leerstand, Neubau Eigennutzung
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag lastenfrei vorgetragen

2.2. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 858 zwecks einer geplanten Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt vollständig in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt. Bauliche Veränderungen, welche für den WE-Stichtag nicht relevant sind, wurden nach Kenntnisstand des SV nicht eingebracht.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 27. Mai 2024 vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß Schätzungsanordnung vom 27. Mai 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

2.3. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 16. Oktober 2024 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

2.4. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010

- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Nabburg
- Diverse Bauakten in originaler und digitaler Form
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf zu bebauten Vergleichsgrundstücken
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Schwandorf

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der Beteiligten zum Ortstermin
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

2.5. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

Es wird versichert, dass diese Wertermittlung als unabhängiger bzw. unparteiischer Gutachter durchgeführt wurde und zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht. Der SV weist darauf hin, dass er nach der Sachverständigenverordnung der IHK sowie nach dem Strafgesetzbuch § 203 StGB zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

2.6. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 16. Oktober 2024 von 09:00 – 13:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 16. Oktober 2024 von 13:00 – 16:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Eigentümer vollumfänglich gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)
- Herr Jürgen Schmerle (Miteigentümer), Bewohner des „Neubaus“

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Keine.

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachver-

ständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf nicht zugängliche Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse. Das Bewertungsobjekt war zudem teilweise (Altbau) bzw. vollständig (Neubau) möbliert, so dass relevante Wandbereiche etc. nur teilweise einsehbar waren.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat.

Abweichungen vorgefundener Ist-Zustand ↔ wertrelevanter Ist-Zustand WE-Stichtag

- Keine –

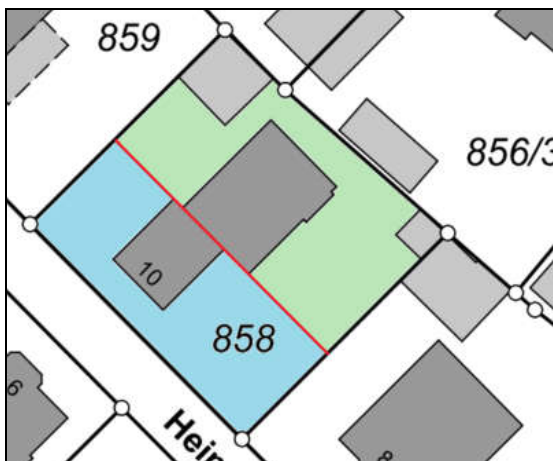
Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

Diese relativ umfangreiche Definition der vorstehenden Begrifflichkeiten erfolgt vom SV nur bei Objekten, bei denen aufgrund des Objektzustands ein erwähnenswerter Instandhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang auftretende Begrifflichkeiten werden wie folgt dargestellt:

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Wohngebäude, ähnlich zweier Doppelhaushälften:



Wertermittlungstechnisch werden zuerst beide Gebäudeteile getrennt bewertet:

- „Altbau, Baujahr ca. 1937“ mit ca. 333 m² Umgriffsfläche
- „Neubau, Baujahr ca. 1992“ mit ca. 455 m² Umgriffsfläche

Dies ist erforderlich, da grundsätzlich beide Wohngebäude im Sinne des „best use value“ getrennt veräußerbar sind. Für die vorliegende Teilungsversteigerung wird sodann ein Gesamtwert aus den beiden Teilwerten gebildet.

Es wird darauf hingewiesen (siehe spätere Erläuterungen unter dem Punkt Erschließung), dass beide Häuser eigene Hausanschlüsse aufweisen, welche in dieser Vorgehensweise lediglich ggf. durch Leitungsrechte abzusichern sind, um die rechtliche Grundlage für die Leitungsverläufe zu bilden. Dies betrifft sämtliche verlegte Leitungen für Gas, Strom, Wasser und Kanal sowie ggf. Telekommunikationsverbindungen.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Doppelhaus mit Doppelgarage (2 x angebautes EFH)
Heimstätte 10
92521 Schwarzenfeld

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 27. Mai 2024 - Amtsgericht Nabburg, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Schwarzenfeld	69	2207	Schwarzenfeld	1	858	Ca. 788 m ²
					Gesamt	Ca. 788 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte (zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) bzw. nicht eingetragene privatrechtliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

- Keine Eintragungen oder Sachverhalte bekannt -

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
2207	1	Heimstätte 10, Wohnhaus, Schupfe, Hofraum, Garten	Ca. 788 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
3 a	Jürgen Schmerle	1	Auflassung/Ehevertrag von 1992, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.
3 b	Regina Schmerle		

Zweite Abteilung

Das relevante Grundbuchblatt ist in Abt. II wie folgt belastet:

Keine Belastungen eingetragen, die in Abt. II vorliegende beschränkt persönliche Dienstbarkeit waren zum WE-Stichtag nicht mehr relevant.

Bewertung der Eintragungen in Abt. II

Entfällt, da lastenfrei vorgetragen.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit zwei Buchgrundschulden belastet.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden bei Vorhandensein einer Grundsuld noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Auf die Abstraktheit einer Grundsuld wird hingewiesen (losgelöst von einer zugrunde liegenden Forderung).

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück war zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- „Altbau“: Leerstand, kein Wohnraummietverhältnis bekannt.
- „Neubau“: Eigennutzung durch Herrn Jürgen Schmerle.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

3.5. Versicherungswerte

Es lagen keinerlei Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc.) versichert ist (insbesondere gleitende Neuwertversicherung).

3.6. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Schwandorf wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 858	219,30 €	340 %	64,50 €	3,1 ‰	20.809 €

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 858 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzenfeld für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt.

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über beide Wohngebäude mit Doppelgarage lagen vollständig vor. Hieraus ist zu entnehmen, dass der vorhandene Gebäudebestand genehmigt ist. Die an der Ostecke des Bewertungsgrundstücks befindliche Remise ist lt. Eigentümer nach einer Klärung mit einem Nachbarn ebenfalls genehmigt, Genehmigungsunterlagen hierzu lagen dem SV jedoch nicht vor. Der SV geht davon aus, dass es sich aufgrund der Größe um ein genehmigungsfreies Vorhaben im Innenbereich handelt (Art. 57 BayBO), unter 75 m³).

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 858: Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen hat.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwarzenfeld
- Rechtskraft: 3. Dezember 2003
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen

- Einseitig angebautes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) über Teil-KG (ein Kellerraum), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (= „Altbau“)
- Einseitig angebautes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) über Teil-KG, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (= „Neubau“)

- Doppelgarage (Grenzbebauung) über Erdgeschoss
- Remise (Grenzbebauung) über Erdgeschoss

gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen überwiegend zulässig bebaut (siehe vorstehende Ausführungen). Es handelt sich um baureifes Mischbauland im MI-Gebiet (Mischgebiet) mit Wohngebietscharakter.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- | | |
|----------------------------|---|
| • Gebietsartcharakter | Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 1-2 |
| • Grundflächenzahl | Entfällt, hier nicht wertrelevant |
| • Geschossflächenzahl | ca. 0,29 (Altbau) bzw. 0,48 (Neubau)
• Altbau: 98 m ² Geschossfläche : 333 m ² Grundstücksteilfläche)
• Neubau: 218 m ² Geschossfläche : 455 m ² Grundstücksteilfläche) |
| • Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

Nachstehend werden Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet lt. der BauNVO dargestellt:

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand als erfüllt anzusehen (eine Doppelgarage vorhanden).

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis).

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Bei den baulichen Anlagen ist trotz des teils älteren, teils sanierungs-/modernisierungsbedürftigen Allgemeinzustands sowohl wirtschaftlich als auch bautechnisch nicht von einem Abbruch der baulichen Anlagen auszugehen.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.

Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden – wenn vorhanden – in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. In Abteilung II des relevanten Grundbuchblattes waren keine entsprechenden Eintragungen vermerkt.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Landkreis Schwandorf

Makro- und Mikrolage

Schwarzenfeld ist ein Markt im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf und liegt in der Region Oberpfalz-Nord am Zusammenfluss der Naab und der Schwarzach am nördlichen Ende des Oberpfälzer Seenlands. Die Marktgemeinde Schwarzenfeld hat 19 Gemeindeteile. Es gibt die Gemarkungen Pretzabruck, Schwarzenfeld, Sonnenried und Frotzersricht.

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Das Bewertungsgrundstück liegt zentral im Stadtbereich von Schwarzenfeld, nördlich der Amberger Straße sowie fußläufig zum Hallenbad. Es handelt sich um eine mittlere bis gute Wohn-/Mischgebietslage.

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

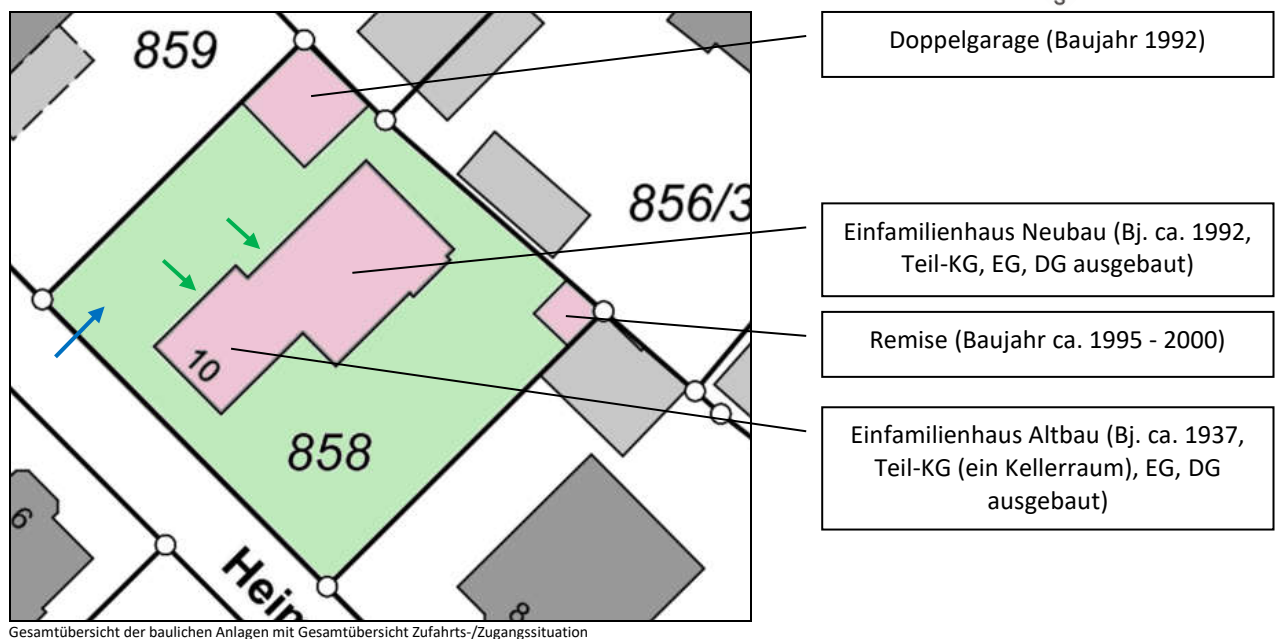
- Wohnlagequalität
Mittlere bis gute Wohnlage im Stadtbereich von Schwarzenfeld, Wohnlage ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, kurze Wege zum Ortskern (Amberger Straße / Neue Amberger Straße bzw. Hauptstraße), vergleichbare Umgebungsbebauung mit offener Wohnbebauung ähnlicher Geschossigkeit vorhanden.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten
In unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten in der Schwarzenfelder Innenstadt, an der Amberger Straße, diverse SB-Märkte an der Morgenlandstraße sowie im Gewerbegebiet „Am Gleis“ vorhanden (überwiegend fußläufig erreichbar), umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. des täglichen Bedarfs) befinden sich in Schwarzenfeld im weiteren Marktgebiet, insgesamt sehr gute Nahversorgung, sonstige nennenswerte Infrastruktur teils fußläufig, teils mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Für diese Lagequalität üblich sehr gute Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind überwiegend fußläufig erreichbar.
- Emissionen
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Geringe Lärmimmissionen durch die direkte Lage an der Heimstätte als Seitenstraße im Stadtbereich, bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung).
- Weitere öffentliche Infrastruktur
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Schwarzenfeld teils fußläufig vorhanden, Gymnasien und Realschulen in Schwandorf vorhanden.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform (gesamt)
 - Rechteckig bis quadratisch, insgesamt sehr gleichmäßig geschnitten, keine Grundstücksunregelmäßigkeiten am Grenzverlauf vorhanden.
 - Direkter Straßenanschluss an der Südwestseite gegeben.
 - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
 - Nahezu eben, am direkten Straßenanschluss kein nennenswerter Höhenniveauunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Übersicht der baulichen Anlagen



Abmessungen

- Straßenanschlussseite Heimstätte (Südwesten) ~ 29 m
- Maximale Grundstückstiefe (Südwesten nach Nordosten), Südostseite ~ 28 m
- Minimale Grundstückstiefe (Südwesten nach Nordosten), Nordwestseite ~ 27 m
- Höhe über NN ~ 366 HM

Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt (blauer Pfeil) von Südwesten direkt von der Zufahrtsstraße Heimstätte als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße entlang der Nordwestseite des Bewertungsgrundstücks gegeben. Die Gebäudezugänge (grüne Pfeile) erfolgen von dieser Zufahrt nordwesttraufseitig in die beiden Wohngebäude, die Gebäude befinden sich giebelseitig zur Erschließungsstraße.

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind diesbezüglich nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.). Es ist jedoch im Zuge der fiktiven Grundstücksteilung von einem fiktiven Geh- und Fahrrecht für den hinteren Grundstücksteil („Neubau“) auszugehen, für die Zwangsversteigerung im Sinne eines separaten Wertabzugs ist dies jedoch nicht relevant (nur grundbuchlich eingetragenen Dienstbarkeiten sind im ZV-Verfahren relevant).

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Wertrelevante Rissbildungen am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es wird von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen.

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

Die Gebäudehistorie aller Gebäudeteile wurde bestmöglich recherchiert und kann wie folgt wiedergegeben werden:

- 1937: Baugenehmigung Wohnhaus („Altbau“), Bauantrag Nr. 166/37 aus 1937.
1992: Baugenehmigung Wohnhaus („Neubau“) mit Doppelgarage, Bauantrag Nr. 346/92 aus 1992.
1995 - 2000: Errichtung Remise

Erwähnenswerte Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen wie folgt vorhanden:

„Altbau“

- Einbau Heizungsanlage (Gasheizung, Gas-Brennwerttherme), ca. 2007
- Teilweise Erneuerung Bad Erdgeschoss (nach Wasserschaden) ca. 2020
- Teilweise Fenster-/Rollladenerneuerung
- Diverse kleinere Renovierungen

„Neubau“

- Warmwasserspeicher erneuert (ca. zwischen 2000 und 2007)
- Ansonsten keine weiteren Änderungen bekannt (überwiegend baujahrestypischer Objektzustand)

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Wohnfläche „Altbau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV	71,73 m ²
Gerundet („Altbau“)	Ca. 72 m ²

Wohnfläche „Neubau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV	151,03 m ²
Gerundet („Neubau“)	Ca. 151 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten „Altbau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Nutzungs- und sonstige Flächenarten	32,45 m ²
Gerundet („Altbau“)	Ca. 32 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten „Neubau“

Nutzungs- und sonstige Flächenarten
Gerundet („Neubau“)

70,98 m²
Ca. 71 m²

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss (nur Wohngebäude):

„Altbau“

Wohnfläche EG = ca. 43,80 m²

Grundfläche (BGF) EG = ca. 57 m²

Grundflächenfaktor: Wohnfläche = ca. 43,80 m² : Grundfläche EG = 57 m² = ca. 0,77 (plausibel, normaler Ausnutzungsgrad → üblich sind um 0,75 – 0,80), Grund: Treppenhaus nimmt bei diesem flächenmäßig sehr kleinen Gebäude aufgrund der Konzeption (gerade, einläufig) trotzdem nur prozentual einen geringen Anteil an der Grundfläche ein).

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Nicht mehr zeitgemäße, zum WE-Stichtag nicht entsprechende, aber zweckmäßige Grundrisslösung
- Durchgangsraum vorhanden
- Objekt ist energetisch nicht mehr zeitgemäß (baujahrestypisch)
- Bausubstanz mit Baumängeln und Bauschäden (Kellergeschoss, aber nur Teilkeller mit einem Kellerraum)
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert
- Geringe bis lichte Raumhöhenituation im EG und DG vorhanden, Teil-KG mit sehr geringer lichter Raumhöhe um ca. 1,76 m (siehe auch nachstehenden Absatz)
- Keine Terrasse vorhanden
- Keine Garage o. ä. vorhanden, jedoch wird ein hälftiger Garagenanteil von der Doppelgarage dem Altbau zugeordnet

„Neubau“

Wohnfläche EG = ca. 76 m²

Grundfläche (BGF) EG = ca. 109,50 m² - BGF b (Bereich vor Terrasse) = ca. 3,50 m x 1,00 m = 3,50 m² sowie Bereich Kleinerker (= Nische für Heizkörper – keine Wfl.) = ca. 3,70 m x 0,40 m = 3,30 m² → ca. 102,70 m²

Grundflächenfaktor: Wohnfläche = ca. 76 m² : relevante Grundfläche EG = 102,70 m² = ca. 0,74 (plausibel, etwas geringer Ausnutzungsgrad → üblich sind um 0,75 – 0,80), Grund: Treppenhaus nimmt bei diesem flächenmäßig normalen Gebäude aufgrund der Konzeption prozentual einen größeren Anteil an der Grundfläche ein).

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Zeitgemäße, zum WE-Stichtag entsprechende und teils großzügige Grundrisslösung mit entsprechenden Raumgrößen
- Keine Durchgangsräume vorhanden (Treppenhaus mittig gelegen)
- Objekt ist energetisch jedoch nicht mehr zeitgemäß (baujahrestypisch, kein Wärmedämmverbundsystem o. ä.)
- Bausubstanz mit geringen Baumängeln und Bauschäden im Rahmen der üblichen Instandhaltung
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert
- Normale bis großzügige lichte Raumhöhenituation im EG und DG vorhanden, Teil-KG mit üblicher lichter Raumhöhe um ca. 2,30 m (siehe auch nachstehenden Absatz)
- Terrasse vorhanden
- Doppelgarage vorhanden, jedoch wird ein hälftiger Garagenanteil von der Doppelgarage dem Altbau zugeordnet

Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Aufmaß, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)

(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben)

„Altbau“

Teil-Kellergeschoss	Ca. 1,76 m
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,30 m – ca. 2,39 m (knapp bemessen, üblich ab 2,40 m)
Dachgeschoss	Überwiegend ca. 2,22 m (knapp bemessen)
Kniestockhöhen DG	Überwiegend ca. 1,05 m bis 1,18 m, ein Raum 1,56 m

„Neubau“

Teil-Kellergeschoss	Überwiegend ca. 2,28 m – ca. 2,32 m (normal)
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,46 m – ca. 2,52 m (normal bis großzügig)
Dachgeschoss	Überwiegend ca. 2,49 m – ca. 2,51 m (normal bis großzügig)
Kniestockhöhen DG	Überwiegend ca. 0,67 m bis 0,68 m, ein Raum ca. 0,61 m bzw. ein Raum ca. 0,80 (Bad)

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

Befestigte Freiflächen

Zufahrt:	Ca. 100 - 115 m ²
Terrasse:	EG = Ca. 30 m ² Grundfläche (nicht Wohnfläche!) – „Neubau“.
Balkon:	DG = Ca. 8 m ² Grundfläche (nicht Wohnfläche!) – „Neubau“.

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

„Altbau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 98 m²

„Neubau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 297 m²

Doppelgarage

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 42 m²

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Bau-
beschreibung erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen
und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abwei-

chungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben. Alle Festsetzungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf der Basis von glaubwürdigen Unterlagen oder Auskünften bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr beruhen.

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

„Altbau“

Fundament	Nicht bekannt, Boden Beton.
Kellerwände	Massivbauweise, Mauerwerksbauweise, Außenwandstärke nicht bekannt, lt. Planunterlagen ca. 30 cm stark, nur Teilunterkellerung (ca. 30 %), sehr niedrige lichte Raumhöhe.
Außenwände/Putz	Massivmauerwerk, Außenmauern lt. Planunterlagen ca. 25 cm, Fassade verputzt und gestrichen, kein Wärmedämmverbundsystem, Fenster mit optischer und haptischer Umrahmung, Sockelbereich farbig abgesetzt.
Innenwände	Siehe überwiegend Außenwände, lt. Planunterlagen ca. 6 cm bzw. ca. 12 cm stark, Wände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert oder tapeziert und gestrichen, Bad im EG deckenhoch gefliest, Bad im EG vermutlich aus Anfang der 1980er Jahre, Boden nach Wasserschaden 2020 erneuert (mit Leitungen).
Decken	Teil-KG zu EG: Nicht bekannt, vermutlich Massivdecke, evtl. Hohlkammerdecke oder Stahl-/Eisensträger mit Deckensteinen o. ä., Deckenunterseite verputzt und gestrichen. EG zu DG: Vermutlich Holzbalkendecke mit Füllung (vermutlich Sandschüttung o. ä.), Trennung der Zimmer über Holztürschwellen. DG zu SB: Holzbalkendecke mit Füllung (vermutlich Sandschüttung o. ä.). Deckenverkleidung in den Wohnräumen überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdecken.
Dach	Satteldachstuhl, zimmermannsmäßig, sichtbare Sparrenköpfe, kleine Satteldachgaube an der Südostdachhälfte vorhanden (vermutlich mit Kupferblech eingelech), Dacheindeckung mit Dachziegeln, baugleiche First- und Ortgangziegel, Dachrinnen und Regenfallrohre Kupferblech, keine Schneefanggitter vorhanden.
Treppen	Externe Kellerzugangstreppe: Nicht vorhanden Terrassenzugang (außen): Entfällt, keine Terrasse vorhanden. Treppe (innen) Teil-KG zu EG: Einfache Holzstiege als Holzwangentreppe mit Trittstufen, einläufig, gerade, einfaches Holzgeländer mit Holzhandlauf. Treppe (innen) EG zu DG: Massivholzstiege, Wangentreppe, einläufig, gerade, Tritt- und Setzstufen, kein Zwischenpodest, Massivholzhandlauf wandseitig montiert. Hauszugang über eine kleine Ortbetontreppe mit Granitplattenbelag, Holzvordachkonstruktion mit Holzseitenteilen.
Türen	Hauseingangstüre: Alte Hauseingangstüre als Holztüre ohne Glasausschnitte, Innentüren teils als Massivholztüren, teils lackiert in Naturholz oder Furnier an entsprechenden Holzzargen, Metallbeschläge, Türen teils mit Glasausschnitten.
Fenster	Ältere Holzfenster mit Verbund- oder alter Isolierverglasung, einflügelig, Dreh-/Kipp-Beschläge, Fensterbänke innen Natur- oder Kunststein, außen Aluprofile, Rollläden mit Gurtbändern.

Bodenbeläge	Teil-Kellergeschoss: Entfällt, kein Bodenbelag explizit verlegt. Erdgeschoss: Teppich-, Fliesen- und/oder PVC-Beläge. Dachgeschoss: Teppichböden.
Sanitäranlagen	Kellergeschoss: --- Erdgeschoss: Bad mit Badewanne mit seitlicher Verfließung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, wandseitig montierter Haltegriff, Alibert-Schrank mit Spiegelflächen, Wand-WC mit Unterputzpülkasten, Einzelgroßwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Duschtaße mit seitlicher Verfließung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Schiebetürelemente (Plexiglas), Waschmaschinenanschluss. Dachgeschoss: Entfällt, keine Sanitäranlagen vorhanden. Spitzbodengeschoss: Entfällt, keine Sanitäranlagen vorhanden.
Heizungsanlage	Gas-Brennwerttherme Viessmann Vitodens 200, Baujahr ca. 2007, Heizung für Heiz- und Brauchwasser, übliche Heizkörper mit Thermostatventilen, teils Flachheizkörper, Heizungsverrohrung teilweise in Sockelleisten verlegt (auf Putz).
Elektroausstatt.	Lt. vorliegender Informationen ältere Elektrik (nicht mehr den Anforderungen entsprechend), einfache Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Telefon- und Fernsehanschluss vorhanden, übliche Geräteanschlüsse (z. B. Küche), je Wohnraum ein Lichtauslass sowie diverse Steckdosen.
Sonstiges	Keine Terrasse vorhanden, Wohngebäude einseitig zum Neubau angebaut, Wasseranschluss außen zur Gartenbewässerung vorhanden.

„Neubau“

Fundament	Vermutlich Streifenfundamente o. ä., vermutlich Betonbodenplatte mit Bewehrung, vermutlich Frostschutz vorhanden.
Kellerwände	Massivbauweise, lt. Eigentümer Betonsteine (Mauerwerksbauweise), Außenwandstärke lt. Planunterlagen ca. 36 cm stark, nur Teilunterkellerung (ca. 70 %), normale lichte Raumhöhen vorhanden.
Außenwände/Putz	Massivmauerwerk, Außenmauern lt. Planunterlagen ca. 36 cm, Fassade verputzt und gestrichen, kein Wärmedämmverbundsystem, Sockelbereich farbig abgesetzt.
Innenwände	Siehe überwiegend Außenwände, lt. Planunterlagen ca. 12 cm bzw. ca. 24 cm stark, Wände verputzt und gestrichen, Bad im EG deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel.
Decken	Teil-KG zu EG: Stahlbetondecke, Deckenunterseite verputzt und gestrichen. EG zu DG: Stahlbetondecke, Deckenunterseite verputzt und gestrichen, teilweise Holzdecken DG zu SB: Holzbalkendecke.
Dach	Satteldachstuhl, zimmermannsmäßig, sichtbare Sparrenköpfe, kleine Satteldachgaube an der Nordwestdachhälfte vorhanden (vermutlich mit Kupferblech eingelecht), Dacheindeckung mit Dachziegeln, baugleiche First- und Ortgangziegel, Dachrinnen und Regenfallrohre Kupferblech, ebenfalls keine Schneefanggitter vorhanden, Dachboden gedämmt (Zwischensparrendämmung).
Treppen	Externe Kellerzugangstreppe: Nicht vorhanden Terrassenzugang (außen): Niveaugleicher Zugang zur Terrasse. Treppe (innen) Teil-KG zu EG: Ortbetontreppe, Linkstreppe, einläufig, gegenläufig, dreieckiges Zwischenpodest, Fliesenbelag, Massivholzhandlauf wandseitig montiert. Treppe (innen) EG zu DG: Massivholztreppe, Wangentreppe, Linkstreppe, einläufig, gegen-

	läufig, dreieckiges Zwischenpodest, Fliesenbelag, Massivholzhandlauf wandseitig montiert. Hauszugang über eine kleine Ortbetontreppe mit keramischen Fliesenbelag, Edelstahlgeländer mit Edelstahlrundrohrhandlauf, keine Vordachkonstruktion vorhanden, keine Seitenteile als Witterungsschutz. Treppe (innen) DG zu SB: Massivholzfalttreppe, Falltüre.
Türen	Hauseingangstüre: Hauseingangstüre als Massivholztüre mit Glasseitenteil zur Treppenhausebelichtung, Innentüren teils als Massivholztüren, teils lackiert in Naturholz oder Furnier an entsprechenden Holzzargen, Metallbeschläge, Türen teils mit Glasausschnitten und Sprossen.
Fenster	Baujahrestypische Holzfenster mit Isolierverglasung, einflügelig, Dreh-/Kipp-Beschläge, Fensterbänke innen Natur- oder Kunststein, außen Aluprofile, Rollläden mit Gurtbändern.
Bodenbeläge	Teil-Kellergeschoss: Fliesenbeläge. Erdgeschoss: Teppich-, Laminat-, Fliesen-, Kork- und PVC-Beläge. Dachgeschoss: Teppich-, Laminat-, Fliesenbeläge. Spitzbodengeschoss: Einfacher Holzdielenboden.
Sanitäranlagen	Kellergeschoss: Keramik-Waschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Waschmaschinenanschluss. Erdgeschoss: Bad mit Dusche mit seitlicher Verfliesung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, wandseitig montierter Spiegel, Fliesenablage, Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Schiebetürelemente (Plexiglas). Dachgeschoss: Bad mit Eckbadewanne mit seitlicher Verfliesung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Alibert-Schrank mit Spiegelflächen, Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste, Keramik-Bidet, Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Duschtasse mit seitlicher Verfliesung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Schiebetürelemente (Plexiglas). Spitzbodengeschoss: Entfällt, keine Sanitäranlagen vorhanden.
Heizungsanlage	Gas-Niedertemperaturheizung Viessmann Atola, Baujahr ca. 1992, Wärmeleistung 11 – 17 kW, Heizung für Heiz- und Brauchwasser, Warmwasserspeicher Vaillant, 150 Liter, übliche Heizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad, Kaminofen (Holzbefuerung) im Erdgeschoss.
Elektroausstatt.	Lt. vorliegender Informationen baujahrestypische ältere Elektrik (nicht mehr auf den aktuellsten Stand), mittlere Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Telefon- und Fernsehanschluss vorhanden, übliche Geräteanschlüsse (z. B. Küche), je Wohnraum ein Lichtauslass sowie diverse Steckdosen.
Sonstiges	EG-Terrasse als Betonplatte mit Fliesenbelag im Halbverband verlegt, Sichtschutz als Holzwände, Balkon im DG mit zwei Rundsäulen abgestützt (gestrichen), Balkon als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag im Halbverband verlegt, Massivholzgeländer mit Massivholzhandlauf, Balkon halbrunde Form, Balkonstützen reichen von EG bis zum Dachgiebelbereich, Wasseranschluss außen zur Gartenbewässerung vorhanden, diverse Kellerlichtschächte vorhanden (PE-/Kunststoff).
Doppelgarage	Massivbauweise, flaches Satteldach, Dach als Holzkonstruktion, Sparrenköpfe außen sichtbar, Welleterniteindeckung o. ä., Dachrinnen und Regenfallrohr Kupferblechdurchführung, Fassade verputzt und gestrichen, Sockelbereich farblich abgesetzt, Nordostgiebelseite mit Holzfenster mit Isolier- oder Verbundverglasung, Garagenwände innen verputzt und gestrichen, Boden mit keramischen Fliesen im Halbverband ausgelegt, Garagentore als Schwingtor mit mittigen Führungsschienen (elektrisch), Entwässerungsrinne (Eisen verzinkt), Elektroanschlüsse vorhanden.
Separate Remise	Massivbaueise, Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Holzdachstuhl, Betonbodenplatte, Innenmaße ca. 3,15 m x 3,15 m = ca. 10 m ² , Holzlatenfassade.
Außenanlagen	Zufahrtsbereich mit Betonpflaster (Quadratpflaster) in Halbverbandverlegung, entlang der Zu-

fahrt seitlicher Hecken-/Buschbereich neben der Einfahrt (Nordwestseite), Hauptgartenflächen östlich der Wohngebäude überwiegend einfache Rasenflächen, Zuwegung um das Haus Granitpflasterflächen, am Haus Grobkieselrabatte vorhanden, Einsäumung mit Betonleistensteinen, diverser Zierstrauch- und Baumbestand angepflanzt, zur Erschließungsstraße Grundstückseinfriedung mit Mauersäulen sowie Holzlattenzaun an Betonsockelstreifen, Gartentürchen sowie zweiflügeliges Zufahrtstor, Eisenverzinkt mit Holzlattenfüllung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass vom SV keine Funktionsprüfungen an Gebäudetechnik etc. durchgeführt wurden, sondern nur eine rein visuelle Inaugenscheinnahme.

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des teils vernachlässigten Gesamtzustands und der vorhandenen Baumängel und Bauschäden nur noch für einfache bis leicht mittlere Wohnansprüche nutzbar sind („Altbau“), teilweise sind sie noch vollständig nutzbar bzw. es wurden keine wertrelevanten Baumängel und Bauschäden festgestellt („Neubau“).

„Altbau“

Es lagen u. a. folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau vor:

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Hierbei kann nicht mehr jedes einzelne Gewerk mit den genauen Schadensbeseitigungskosten geschätzt werden. Vielmehr wird ein dem SV bekannter Erfahrungswert für die wichtigsten Gewerke mit Berücksichtigung einer anteiligen Alterswertminderung angesetzt. Dieser berücksichtigt im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Optische Ertüchtigung im Innenbereich, Wand- und Deckenverkleidung im Innenbereich ist zu überarbeiten (teilweise Putzarbeiten, Anstrich)
- Überarbeitung der Gebäudetechnik (z. B. Elektrik)
- Bodenbeläge teilweise erneuern
- Schäden an Außenbauteilen (z. B. Putzausbesserung Sockelbereich) – laufende Instandhaltung, kein separater Kostenansatz
- Grobüberarbeitung Kellerraum (Feuchtigkeitsschäden) – laufende Instandhaltung, kein separater Kostenansatz

Die Kosten werden grob wie folgt beziffert:

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Gesamtkosten (grob geschätzt)	18.285 €
Entspricht pro m ² Wfl.	Ca. 254 €

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Die vorstehenden Kosten werden wie folgt berücksichtigt:

18.285 € - 81,25 % = -3.428 € bzw. ca. -3.500 €.

Nach Abschluss der fiktiv angenommenen und erforderlichen Teilinstandsetzung/Teilrenovierung und Teilmodernisierung wird der Wohn- und Nutzwert des Wohngebäudes wie folgt beurteilt: Einfach.

„Neubau“

Beim Neubau sind aus der Sicht des SV keine separat anzusetzenden Kosten zu veranschlagen. Zwar weist das Gebäude diversen Instandhaltungsstau auf, dieser wird jedoch noch im Rahmen der üblichen Instandhaltung als ausreichend berücksichtigt angesehen. Das Objekt ist sehr geringfügig teilmodernisiert, überwiegend liegt eine baujahrestypische Gebäude- und Ausstattungssituation vor.

Es wird daher von einem Kostenabzug abgesehen.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

„Altbau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 15 Jahre

„Neubau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Sachverständig geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 48 Jahre

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

„Altbau“

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Altersgründen nicht erforderlich (Heizungsanlage Gas aus ca. 2007, Gas-Brennwertgerät).

„Neubau“

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit ebenfalls nicht erforderlich (Heizungsanlage Gas aus ca. 1992, Niedertemperaturheizung).

Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

Informativ: Bei Altbauten sind oftmals (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende erforderliche Maßnahmen zu erwähnen:

- Dämmung des Dachgeschosses und/oder Dämmung oberste Geschossdecke (Altbau nicht erfolgt, Neubau erfolgt)
- Dämmung der Außenwände (bei beiden Gebäuden nicht erfolgt)
- Dämmung der Kellerdecke als unterste Geschossdecke (bei beiden Gebäuden nicht erfolgt)
- Einbau neuer Fenster (bei beiden Gebäuden überwiegend nicht erfolgt)
- Dämmung der Wärme führenden Heizungsrohre usw. (bei beiden Gebäuden teilweise erfolgt)

In der vorliegenden Bewertung werden die Gebäudeteile mit in allen Wertansätzen entsprechend adäquaten Größenordnungen eingestellt. Dies bedeutet, dass sämtliche Wertangaben das Gesamtobjekt widerspiegeln, so wie es „liegt und steht“ bzw. unter Berücksichtigung ggf. fiktiver Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen.

Arten der Gebäudeenergieausweise

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Gebäudeenergiepässen: den verbrauchsorientierten und den bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis. Beim verbrauchsorientierten Gebäudeenergieausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch eines Wohngebäudes gemessen - ist also abhängig vom Heizverhalten der Bewohner. Beim bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt.

Der Energieausweis ist bei der Errichtung eines Gebäudes auszustellen bzw. ausstellen zu lassen. Ebenso ist er auszustellen, wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als 50 % erweitert wird. Hier sind nur bedarfsorientierte Energieausweise auszustellen.

Bei Verkauf des Objekts ist dem Käufer der Energieausweis vorzulegen, dies gilt ebenso bei Vermietung, Verpachtung etc. Ein Energiepass wurde dem SV nicht vorgelegt, weder für den Altbau noch für den Neubau.

Beim vorliegenden Objekt ist nach der Erfahrung des SV davon auszugehen, dass das Objekt aufgrund der baujahrestypischen Ausstattung (u. a. fehlende Außendämmung) bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises vermutlich in die Primärenergiebedarfsklassen E – H („Altbau“) bzw. Primärenergiebedarfsklassen C bis F/G einzustufen sein wird (Erfahrungswerte bei ähnlich gelagerten Wohngebäuden). Ein Energieausweis lag dem SV jedoch bei beiden Gebäuden nicht vor.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Altbau

Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute Wohnlage in Schwarzenfeld
- Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte in konventioneller Massivbauweise
- Teilmodernisierung/Teilrenovierung bewertungstechnisch bereits berücksichtigt
- Ausreichend Gartenfreiflächen vorhanden
- Fiktiv Garagen(anteil) vorhanden
- Durch geringen Bodenwertanteil sowie geringen Gebäudewertanteil sehr moderater Kaufpreisanteil zu erwarten (für Käuferkreis mit kleinerem Geldbeutel interessant), ggf. Gebäudeerweiterung möglich (z. B. eingeschossiger Flachdachanbau nach Osten o. ä.), über Bauantrag prüfen (wurde vom SV nicht überprüft)

Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden
- Überwiegend sanierungs-/modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand, Baumängel und Bauschäden sowie allgemein abgenutzter Objektzustand vorhanden
- Sehr geringe Wohnfläche (ca. 72 m² Wfl.)
- Insgesamt alte, energetisch nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz
- Türschwellen (keine homogene Bodenverlegung über alle Wohnräume möglich)
- Geringe lichte Raumhöhen im EG und DG
- Keine zeitgemäße Raumaufteilung (Durchgangsräume), entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Wohnraum, zudem Wohnflächengröße nicht zeitgemäß

Neubau

Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute Wohnlage in Schwarzenfeld
- Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte in konventioneller Massivbauweise
- Ausreichende lichte Raumhöhen in alle Geschossen vorhanden (baujahrestypisch)
- Ausreichend Gartenfreiflächen vorhanden
- Fiktiv Garagen(anteil) vorhanden
- Remise vorhanden
- Zeitgemäße Raumaufteilung (keine Durchgangsräume), entspricht den aktuellen Anforderungen an Wohnraum, zudem Wohnflächengröße zeitgemäß (ca. 151 m² Wfl.)

Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden
- Teils etwas allgemein abgenutzter Objektzustand vorhanden

6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden.

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

6.2. Bodenwert

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

6.3.1 Bodenbewertung Teilfläche „Altbau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer für den Altbau anteiligen Grundstücksgröße von ca. 333 m² zum WE-Stichtag 16. Oktober 2024 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2024) – fiktive Teilfläche „Altbau“ **57.000 €**

6.3.2 Bodenbewertung Teilfläche „Neubau“

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer für den Neubau anteiligen Grundstücksgröße ca. 455 m² zum WE-Stichtag 16. Oktober 2024 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2024) – fiktive Teilfläche „Neubau“ **73.000 €**

6.3.3 Bodenbewertung Gesamtfläche „Altbau und Neubau“

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des vorstehend genannten Teilbodenwerte wird für das Zwangsversteigerungsverfahren der gesamte Bodenwert bei einer gesamten Grundstücksgröße von 788 m² zum WE-Stichtag 16. Oktober 2024 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet) gehalten:

Bodenwert (2024) – Gesamtfläche „Altbau und Neubau“ **130.000 €**

6.3. Sachwert

Weitere sehr umfangreiche Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Der gesamte Sachwert wird wie folgt geschätzt:

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2024) – Gesamt	<u>455.000 €</u>
--	------------------

6.4. Ertragswert

Weitere sehr umfangreiche Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Aus diesem Grund kann der oben testierte als der sog. vorläufige Ertragswert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2024) – Gesamt	<u>455.000 €</u>
---	------------------

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	455.000 €
Ertragswert marktangepasst	455.000 €

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

BoG 1: Ausstellung Energieausweis (Alt- und Neubau)	-1.000 €
BoG 2: Beseitigung von Bauschäden (Altbau)	-3.500 €
BoG 3: Kosten für Schließung der beiden Fensterelemente (Neubau)	-6.000 €
BoG 4: Geh und Fahrrecht / Leitungsrechte Kosten (je Alt- und Neubau 50 %)	-5.000 €
Gesamt (BoG 1-4)	Ca. -15.500 €

Verkehrswertschätzung

Weitere Informationen hierzu sind im Gutachten zu finden, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts eingesehen werden kann.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem Doppelhaus mit Doppelgarage (2 x angebautes EFH), Heimstätte 10, 92521 Schwarzenfeld zum WE-Stichtag 16. Oktober 2024 wie folgt geschätzt:

Gerundet 440.000 €
(i. W. Vierhundertvierzigtausend Euro)

Zeitwert Zubehör (Küche Erdgeschoss) 3.000 €
(i. W. Dreitausend Euro)

Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

8. Bewertung der Belastungen in Abt. II für das ZV-Verfahren

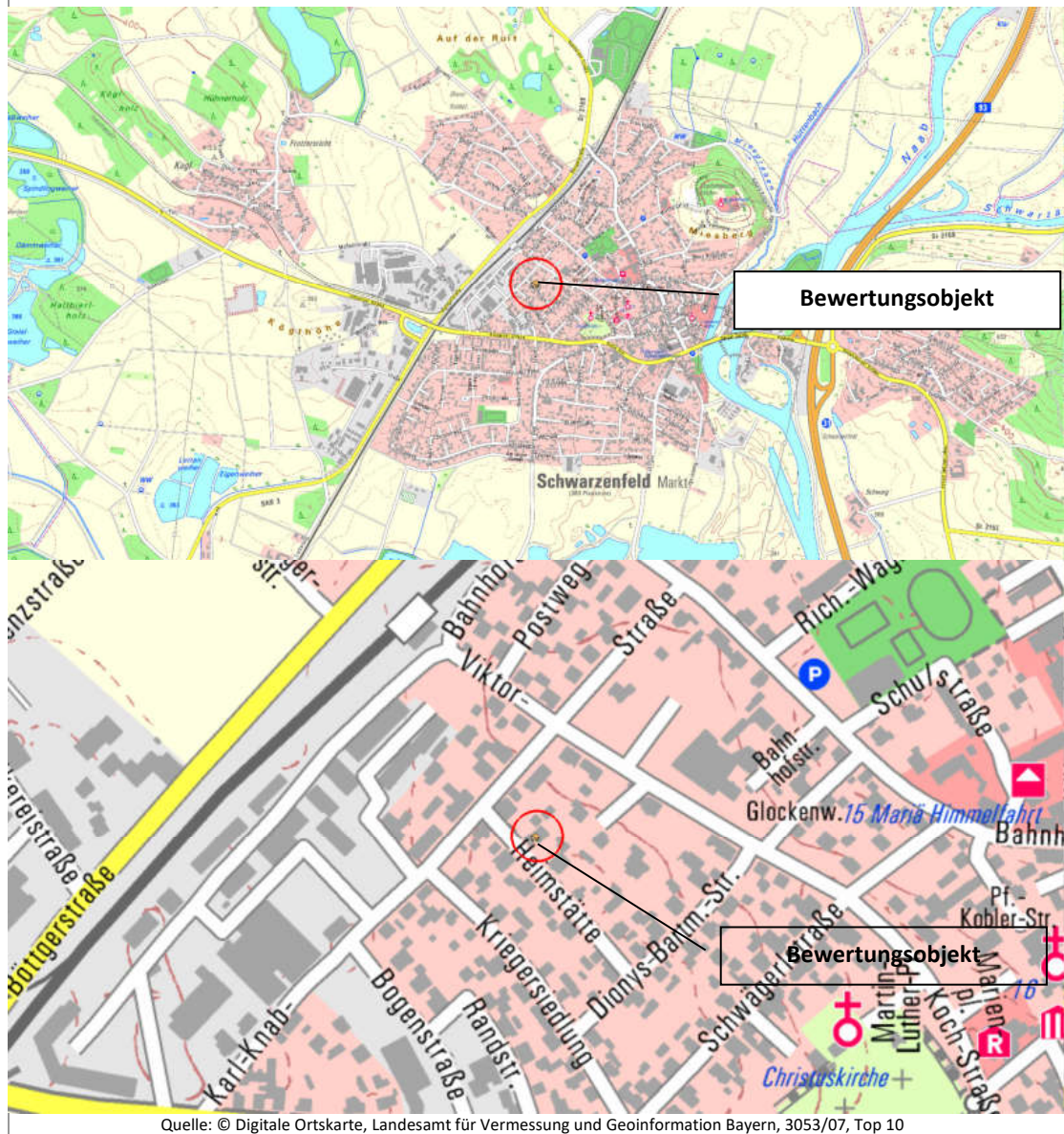
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich als separate Zuschlags- oder Abzugsbeträge auszuweisen.

Folgende Eintragungen sind zu berücksichtigen: - keine –

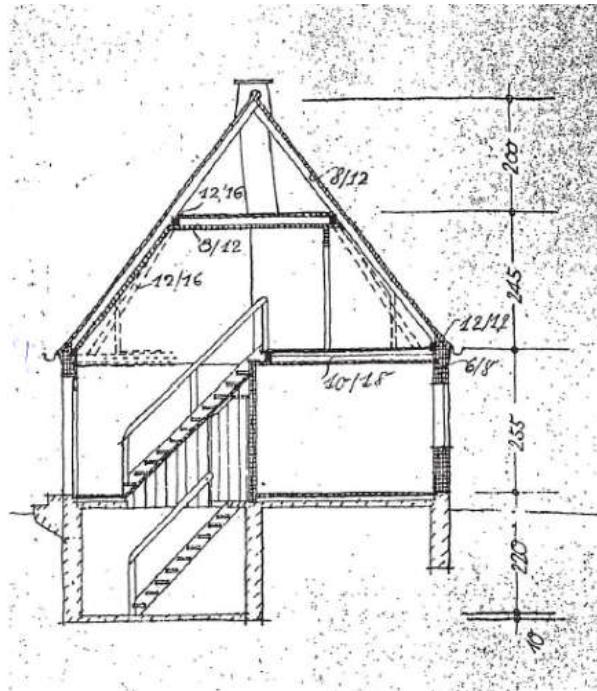
ANLAGE 1 - Landkarte



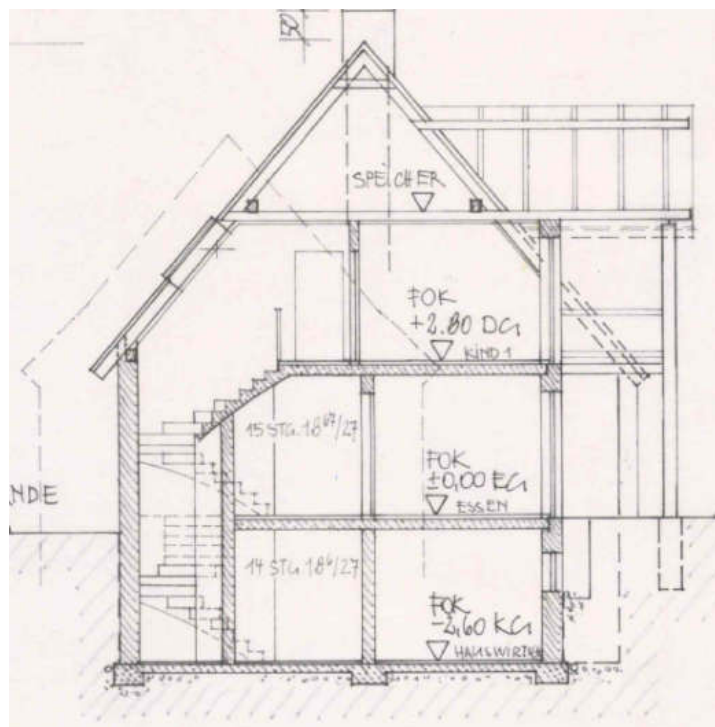
ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitte Schwarzenfeld



ANLAGE 4 Gebäudeschnitt



Altbau



Neubau

Hand-drawn floor plan of a building. The plan shows a rectangular layout with a central corridor and several rooms. Dimensions are given in feet (ft) and inches (in).

Dimensions:

- Overall width: 65'4"
- Overall depth: 82'4"
- Room 1 (top left): 30' x 27'8"
- Room 2 (top right): 30' x 29'9"
- Room 3 (bottom left): 30' x 29'5"
- Room 4 (bottom right): 30' x 29'9"
- Central Corridor: 30' wide
- Room 5 (top center): 30' x 27'8"
- Room 6 (bottom center): 30' x 29'5"
- Room 7 (middle left): 30' x 29'5"
- Room 8 (middle right): 30' x 29'9"
- Room 9 (bottom center): 30' x 29'5"
- Room 10 (top center): 30' x 27'8"
- Room 11 (bottom center): 30' x 29'5"
- Room 12 (middle left): 30' x 29'5"
- Room 13 (middle right): 30' x 29'9"
- Room 14 (bottom center): 30' x 29'5"

Area Calculations:

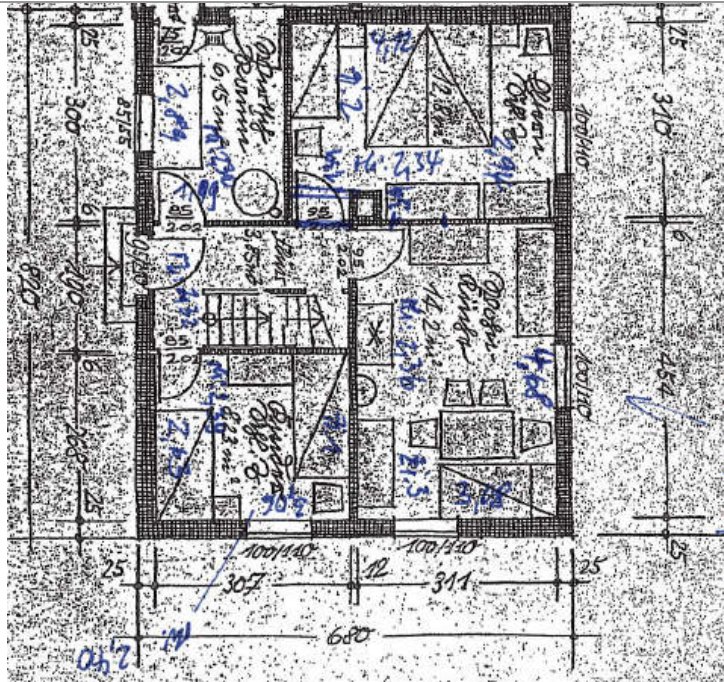
- Room 1: 30' x 27'8" = 831.6 sq ft
- Room 2: 30' x 29'9" = 897.0 sq ft
- Room 3: 30' x 29'5" = 885.0 sq ft
- Room 4: 30' x 29'9" = 897.0 sq ft
- Room 5: 30' x 27'8" = 831.6 sq ft
- Room 6: 30' x 29'5" = 885.0 sq ft
- Room 7: 30' x 29'5" = 885.0 sq ft
- Room 8: 30' x 29'9" = 897.0 sq ft
- Room 9: 30' x 29'5" = 885.0 sq ft
- Room 10: 30' x 27'8" = 831.6 sq ft
- Room 11: 30' x 29'5" = 885.0 sq ft
- Room 12: 30' x 29'5" = 885.0 sq ft
- Room 13: 30' x 29'9" = 897.0 sq ft
- Room 14: 30' x 29'5" = 885.0 sq ft

Handwritten Notes:

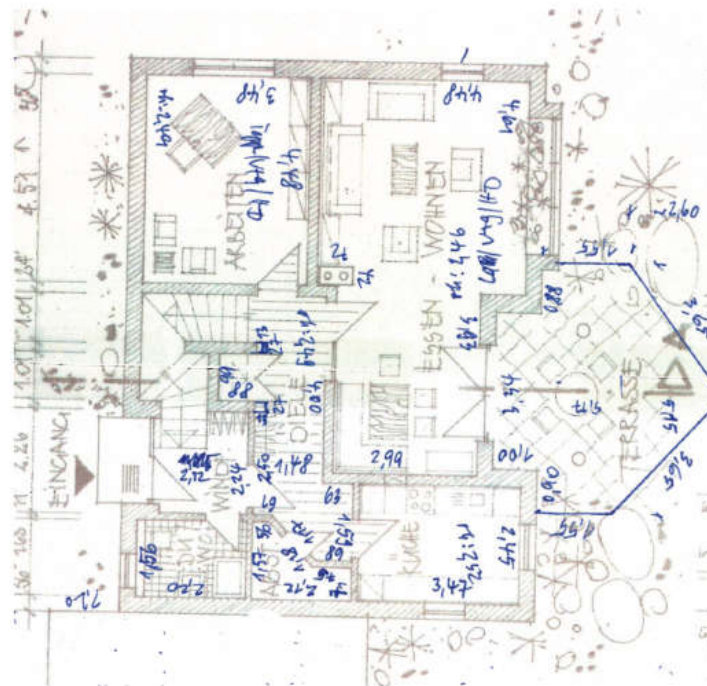
- 831.6
- 897.0
- 885.0
- 897.0
- 831.6
- 885.0
- 885.0
- 897.0
- 885.0
- 831.6
- 885.0
- 885.0
- 897.0
- 885.0

[illegible]

ANLAGE 4
Gebäudegrundriss EG

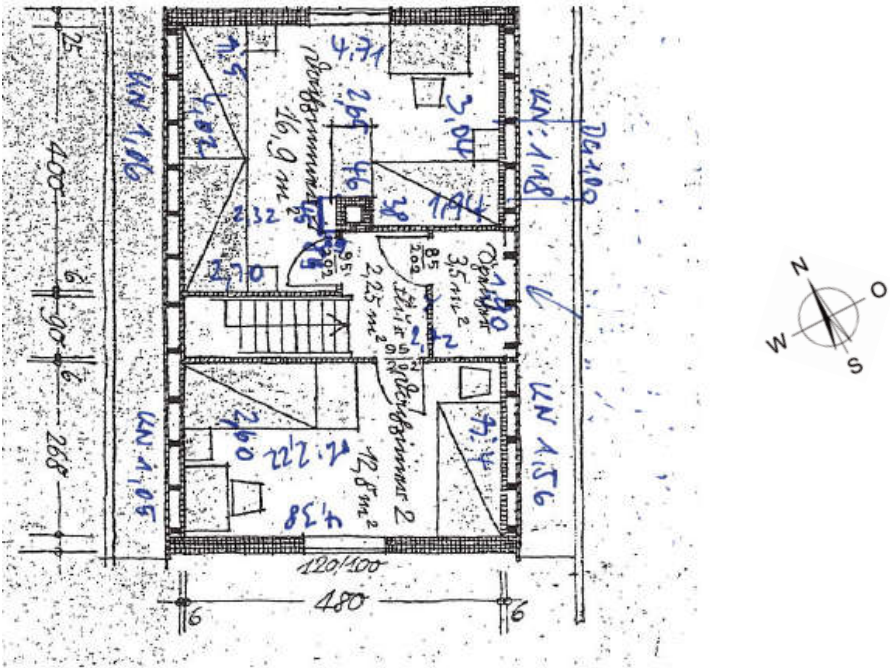


Altbau

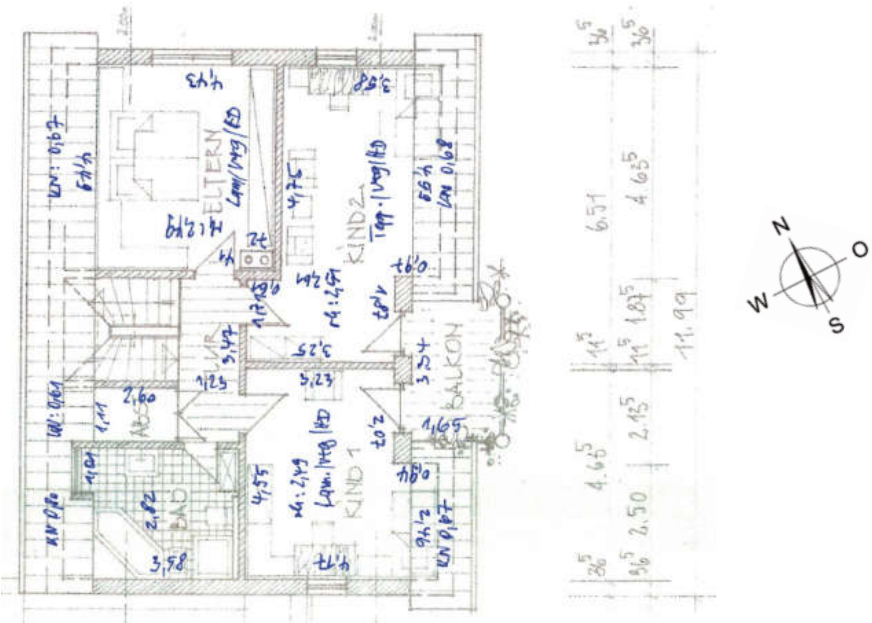


Neubau

ANLAGE 4
Gebäudegrundriss DG



Altbau



Neubau

ANLAGE 5 - Objektfotos	
Bild 1	 Gesamtansicht Doppelgarage, von Südwesten gesehen (Zufahrtsbereich)
Bild 2	 Gesamtansicht Neubau, von Westen gesehen
Bild 3	 Gesamtansicht Altbau und Zufahrtsbereich, von Nordosten gesehen

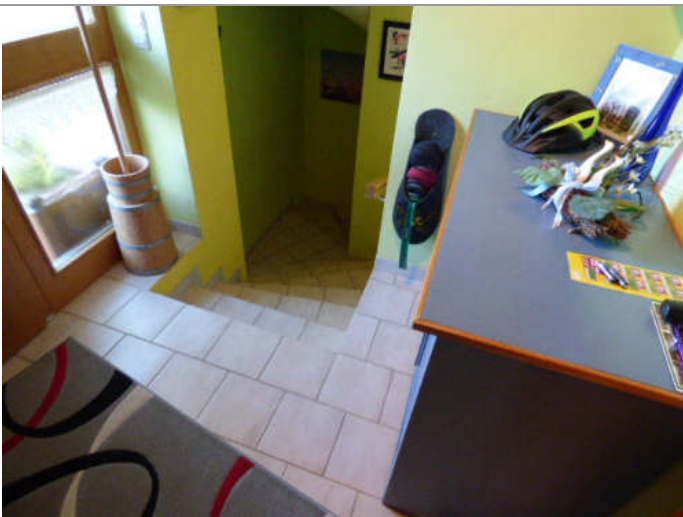
Bild 4	
	Gesamtansicht Altbau, von Süden gesehen, rechts im Hintergrund der Neubau
Bild 5	
	Gartenansicht Neubau, von Osten gesehen
Bild 6	
	Neubau EG: Flur/Diele

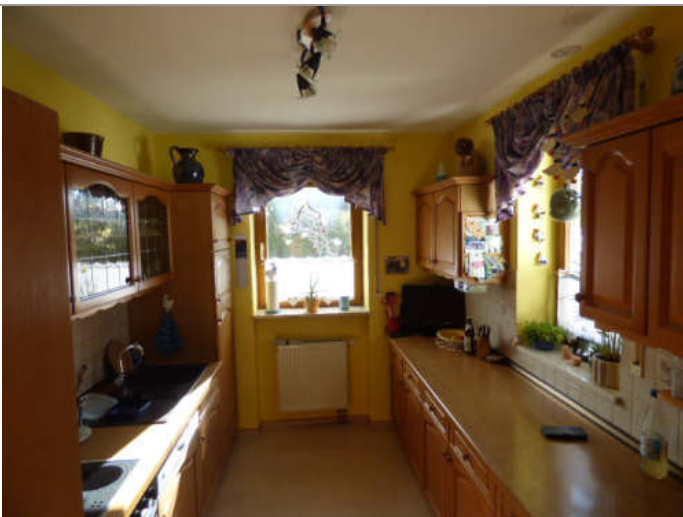
Bild 7	
	Neubau EG: Gäste Bad
Bild 8	
	Neubau EG: Flur
Bild 9	
	Neubau EG: Küche, rechts das evtl. zu schließende Fenster Richtung Altbau

Bild 10	
	Neubau EG: Wohnzimmer
Bild 11	
	Neubau EG: Wohnzimmer/Essbereich
Bild 12	
	Neubau EG: Arbeitszimmer

Bild 13			
		Neubau EG: Treppenanlage EG zu DG	
Bild 14			
		Neubau DG: Flurbereich	
Bild 15			
		Neubau DG: Badansicht	

Bild 16			
		Neubau DG: Badansicht	
Bild 17			
		Neubau DG: Kinderzimmer	
Bild 18			
		Neubau DG: Schlafzimmer	

Bild 19	
	Neubau DG: Kinderzimmer
Bild 20	
	Neubau DG: Balkon
Bild 21	
	Neubau EG: Kellerabgangstreppe

Bild 22			
		Neubau KG: Waschkeller	
Bild 23			
		Neubau KG: Haupte Keller	
Bild 24			
		Neubau KG: Heizungskeller	

Bild 25	A photograph of a newly installed gas heating system in a basement. It features a white and orange gas boiler unit with a small wooden bench on top. To the right, there is a white expansion tank and various pipes and valves. The floor is covered with brown square tiles.
Bild 26	A photograph of a newly constructed terrace on the ground floor. The terrace is paved with reddish-brown square tiles and has a white pillar in the center. A wooden bench is visible on the left, and a wooden railing is on the right. The background shows some greenery and a wooden fence.
Bild 27	A photograph of the interior of a double garage. A black car is parked on the left, and a motorcycle and a bicycle are parked on the right. The floor is covered with reddish-brown square tiles, and the ceiling has exposed wooden beams. Various tools and equipment are visible in the background.

Bild 28	
	Zuwegung Bereich Neubau
Bild 29	
	Altbau EG: Flur/Diele mit Treppenaufgang zum DG
Bild 30	
	Altbau EG: Badansicht

Bild 31	
	Altbau EG: Badansicht
Bild 32	
	Altbau EG: Küche
Bild 33	
	Altbau EG: Küche

Bild 34			
		Altbau EG: Wohnzimmer	
Bild 35			
		Altbau DG: Zimmerbeispiel	
Bild 36			
		Altbau DG: Zimmerbeispiel	

Bild 37	
	Altbau DG: Zimmerbeispiel
Bild 38	
	Altbau DG: Flur mit Blick über Treppe ins EG
Bild 39	
	Altbau Teil-KG: Ansicht Kellerraum mit Treppenaufgang ins EG

Bild 40	
	Neubau: Spitzboden
Bild 41	
	Remise: Innenansicht
Bild 42	
	Ansicht Spitzboden

Bild 43	
	Ansicht Spitzboden