G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB

84069 Schierling, Waldstraße 44a, Flst. 271/3

Gebäude- und Freifläche mit 358 m²

bebaut mit einem Wohnhaus in Holzständerbauweise - unbewohnt

Wohnfläche: rd. 119 m²

Eigentümer: Grundstücksgemeinschaft, XXX und XX

Wertermittlungsstichtag: 23. Juni 2025



ermittelter Verkehrswert (Marktwert):

Flst. 271/3: 622.000,00 € - inkl. Zubehör: 20.000,00 €

15. August 2025

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt			1
Inhaltsverzeichnis			2
1	**Auftrag**		**3**
2	**Grundlagen des Auftrages**		**5**
	2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
	2.2	Verkehrswert nach § 194 BauGB	5
	2.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
	2.4	Rechtliche Grundlagen	7
	2.5	Annahmen	8
3	**Grundbuch**		**11**
	3.1	Blattstelle	11
	3.2	Bestandsverzeichnis	11
	3.3	Abteilung I	11
	3.4	Abteilung II	11
	3.5	Abteilung III	12
4	**Beschreibung**		**13**
	4.1	Grund und Boden	13
	4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	18
	4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
	4.4	Gebäude	21
	4.5	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude	23
	4.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	23
	4.7	Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	24
	4.8	Lasten und Beschränkungen	24
	4.9	Hinweis	24
5	**Wertermittlung**		**26**
	5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
	5.2	Bodenwertableitung	29
	5.3	Sachwertverfahren	32
6	**Verkehrswert**		**40**
7	**Schlusswort**		**41**

Anlagen

Anlage 1/1	Zusammenfassung	42
Anlage 2/1 – 2/2	Planunterlagen verkleinert	43-44
Anlage 3/1 – 3/8	Bilddokumentation	45-52

1 Auftrag

Mit schriftlichem Auftrag vom 22.05.2025 hat das Amtsgericht Regensburg, die Verkehrswertermittlung für folgendes Grundstück in Auftrag gegeben:

84069 Schierling, Waldstraße 44a, Flst. 271/3

Gebäude- und Freifläche mit 358 m²
bebaut mit einer Doppelhaushälfte sowie einem Garagen- und Nebengebäude

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 23. Juni 2025 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Regensburg, Grundbuch von Schierling, Blatt 5818 mit letzter Änderung vom 12.08.2024 und Ausdruck vom 12.08.2024;

durch die Beteiligten (Bank) vorgelegte Unterlagen:

- Planunterlagen, Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung in Kopie

durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Schierling, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 26. Mai 2025 in unbeglaubigter Kopie; (Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung);

durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Regensburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Bauamt des Landratsamtes Regensburg, betreffend die Erschließungssituation des Grundstücks;
- Nachforschungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Regensburg betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses – Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01. Januar 2024);

Ortsbesichtigung:

- durchgeführt am 23. Juni 2025 im Beisein von:

  XXXX von der Xxx

Hinweis:

- das bebaute Grundstück mit Gebäude konnte besichtigt werden; beantragt wurden ein Wohnhaus mit Doppelgarage – errichtet ist zum Ortstermin lediglich das Wohnhaus

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Grundstück Flst. 271/3 (Gebäude- und Freifläche), bebaut mit einem Wohnhaus. Die ebenso mit genehmigte Doppelgarage wurde bisher nicht errichtet.

Das in Fertigbauweise im Jahr 2021/22 errichtete Wohnhaus aus einem Keller-, einem Erdgeschoss sowie einem ausgebautem Dachgeschoss. Der Dachspitz ist durch eine Dachluke begehbar. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach. Im Wohnhaus befindet sich eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von rd. 119 m².

Nordöstlich des Wohnhauses wurde eine Doppelgarage genehmigt, die jedoch nicht errichtet wurde.

Das Grundstück mit Gebäude wird zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht bewohnt oder genutzt, ist jedoch teils möbliert.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zur Feststellung des Verkehrswertes des beschlagnahmten Objektes ist ein Sachverständigengutachten zu erstellen (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Soweit vorhanden und feststellbar, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB **„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“.**

Der Verkehrswert soll, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages, den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens bleiben gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg die in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Es wird aber neben der Verkehrswertermittlung auch um eine kurze Darstellung gebeten, um welchen Wert sich aus Sicht des Sachverständigen der Verkehrswert des Grundbesitzes durch evtl. in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte mindert.

2.4 Rechtliche Grundlagen

2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) – Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;

- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den Auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Am Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden könnte.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine kontaminierten Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezug nehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Falkensteinfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung u.a.) wurde nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt;

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den bestehenden Baugenehmigungen wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche des auf dem Grundstück mit der Flst. 271/3 Gemarkung Schierling, vorhandenen Gebäudes, wurde den überlassenen Unterlagen entnommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass bestehende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.5.5 Eintragungsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragungen beziehen sich auf den Eintragungsstand vom 12. 08.2024 mit Ausdruck vom 12.08.2024.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 12. August 2024 und dem Wertermittlungsstichtag 23. Juni 2025 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragungsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch

3.1 Band- und Blattstelle

Grundbuchamt:	Amtsgericht Regensburg
Grundbuch von:	Schierling
Blatt:	5818

3.2 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.:	1
bisherige lfd. Nr.:	-
Gemarkung:	Schierling
Flurstück:	271/3
Wirtschaftsart und Lage:	Waldstraße 44a, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	358 m²

3.3 Abteilung I

Eigentümer:	1:	Grundstücksgemeinschaft X & X
	1.1:	XXX
	1.2:	XX

3.4 Abteilung II

lfd. Nr.:	1
lfd. Nr. des betr. Grundstücks:	1
Lasten und Beschränkungen:	Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 271/1; gemäß Bewilligung vom 16.09.1976; eingetragen am 19.11.1976 und hierher übertragen am 01.12.2021

Lasten und Beschränkungen:	die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 1 K 37/24); eingetragen am 12.08.2024

3.5 Abteilung III

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz). Eintragungen sind im Grundbuchauszug vom 12.08.2024 vorhanden.

4 Beschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung" dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen, wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen. Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages.

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Schierling ist ein Markt im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern. Der Markt ist ein bedeutender Gewerbestandort und die südlichste Gemeinde der Oberpfalz.

Schierling liegt im Niederbayerischen Hügelland zwischen Regensburg und Landshut am Rand der Hallertau und am südlichen Ende der Oberpfalz. Auch liegt der Ort im Tal der Großen Laber und an einer alten Römerstraße von Eining nach Straubing.

Insgesamt gibt es 26 Gemeindeteile, wovon Schierling der Hauptort ist.

Der Markt Schierling hat eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben. Die ärztliche Versorgung ist gut und Nahversorgungsunternehmen ausreichend vorhanden. In den letzten Jahren sind zahlreiche Wohn- und Gewerbeansiedlungen entstanden. Schierling hat sich zu einem anerkannten Gewerbestandort mit großer regionaler Bedeutung entwickelt.

Schierling liegt an der Bundesstraße 15 und seit 2011 auch an der wie eine Autobahn vierspurig ausgebauten Bundesstraße 15n, die für Schierling einen unmittelbaren Anschluss an das europäische Fernstraßennetz bedeutet. An der Anschlussstelle Schierling-Süd entstand das neue Gewerbegebiet „Am Birlbaum", in dem sich namhafte Betriebe angesiedelt haben, weshalb sowohl die Einwohnerzahl als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze deutlich angestiegen ist. Die über den Ort führende Bahnstrecke Eggmühl–Langquaid dient nur mehr sporadischen Güter- sowie Ausflugspersonenverkehren. Östlich des Gemeindezentrums verläuft zudem die Bahnstrecke München–Regensburg. Der Bahnhof Eggmühl ist ein regional bedeutsamer Haltepunkt, über den Schierling im Stundentakt an Regensburg, Landshut und den Flughafen München sowie im Zwei-Stunden-Takt an München und Nürnberg angebunden ist. Als Zubringer zwischen Schierling und dem Bahnhof Eggmühl fungiert die Buslinie 25, die von Regionalbus Ostbayern betrieben wird. Seit der Fertigstellung der Neufahrner Spange im Dezember 2018 ist der Bahnhof Eggmühl im Stundentakt mit dem ÜFEX (Überregionaler Flughafenexpress) an den Flughafen München angebunden.

Bildungsstätten sind die Placidus-Heinrich-Grund- und Mittelschule Schierling, das Dr.-Rudolf-Hell-Schulhaus Eggmühl als Teil der Placidus-Heinrich-Schulen Schierling, die Offene Ganztagsschulen (ejsa) Schierling und Eggmühl, vier Kindergärten in Schierling (Johanniter-Kinderhaus „Schierlinger Ganserl" ab 2022) und der Kindergarten in Eggmühl („Grüne Villa") und seit 2019 eine weitere Gruppe „Pusteblume".

Der Markt Schierling hat insgesamt 8.395 Einwohner mit Stand vom 31.12.2024.

Abb. 1: regionale Lage

4.1.2 Örtliche Lage

Das bebaute Grundstück „Waldstraße 44a“, Flst. 271/3 in Schierling, Landkreis Regensburg in der Oberpfalz, befindet sich im westlichen Bereich von Schierling, ca. 1 km südlich vom Ortskern entfernt.

Gem. Flächennutzungsplan befindet sich das Bewertungsgrundstück im Dorfgebiet.

Abb. 2: örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstücks

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das bebaute Grundstück Flst. 271/3 hat lt. Grundbuchbeschrieb eine Größe von 358 m², die Form des Grundstücks gleicht beinahe einem Rechteck, das sich von Süden nach Norden erstreckt.

Das Grundstück ist beinahe mittig mit dem Wohnhaus bebaut. Die genehmigte Doppelgarage wurde bisher nicht errichtet.

Der Zugang und die Zufahrt erfolgen entlang der östlichen Grundstücksgrenze, die an die „Waldstraße“ anschließt.

Das Grundstück weist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Straßenfront von ca. 20 m Länge und entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Straßenfront von ca. 17 m Länge auf. Nördlich und westlich schließen weitere bebaute Wohnhausgrundstücke an. Südlich und östlich schließt die Waldstraße an.

Das Grundstück ist gärtnerisch noch nicht angelegt bzw. gestaltet. Vielmehr zeigt das Grundstück den Zustand der Bauphase.

Abbildung 3: Lageplanausschnitt, Maßstab 1/1000

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Das Grundstück hat ein leichtes Gefälle Richtung Süden. Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden.

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

In diesem Abschnitt werden Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen, nicht berücksichtigt.

Das mit dem Wohnhaus, dem Garagen- und Nebengebäude bebaute Grundstück weist zum Wertermittlungsstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- Anschluss des Grundstückes an öffentliche Straßen;

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten erhoben und bezahlt sind.

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für das zu bewertende Grundstück liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor. Gemäß Planunterlagen befindet sich das Grundstück im Bereich des allgemeinen Wohngebiet „WA“.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung.

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 34 BauGB zu erfolgen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Grundstücke).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 358 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 ImmoWertV) aus folg. Sachverhalten ab:

° das Grundstück ist bebaut und befindet sich im allgemeinen Wohngebiet „WA";

° die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden;

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte hat dieses Grundstück in Anlehnung an die Definition des § 4 Abs. 5, ImmoWertV, den Entwicklungszustand

„Baureifes Land".

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 271/3 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die ebenso genehmigte Doppelgarage wurde noch nicht errichtet. Das Grundstück samt Wohnhaus ist derzeit nicht genutzt oder bewohnt. Einrichtungen (Zubehör) ist jedoch vorhanden.

4.3.2 Mögliche Erweiterung der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34 zu beurteilen. Hierzu wird ausgeführt:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob ist nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,
2.städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist.
Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.
(4) Die Gemeinde kann durch Satzung
1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
Die Satzungen können miteinander verbunden werden.
(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1
Nr. 2 und 3 ist, dass
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebühr bestehen.
In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.
(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung

Flst. 271/3: bebaut mit einem Wohnhaus in Fertigbauweise (Holzbauweise):

Das Wohnhaus (Baujahr 2021/22) wurde in Holzbauweise (Erd- bis Dachgeschoss), das Kellergeschoss in Massivbauweise errichtet. Es besteht somit aus einem Keller- einem Erdgeschoss und einem ausgebautem Dachgeschoss.

Laut Wohnflächenberechnung weist das Wohnhaus eine Wohnfläche von insgesamt 119 m² auf. Der Zugang zum Wohnhaus und auch die spätere Zufahrt zum Garagengebäude befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze „Waldstraße".

Im massiv erbauten Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume, der Technik- und Hauswirtschaftsraum. Im Erdgeschoss erschließt die Diele einen Garderobenbereich, ein Gäste-WC, den Flur mit der Treppenanlage, das Gästezimmer sowie den Wohn-Essbereich mit Speise.

Die über den Flur erschlossene Treppenanlage führt weiter in das Dachgeschoss. Über den anschließenden Flur werden ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer erschlossen. Der Dachspitz ist über eine Dachluke erschlossen, jedoch kaum nutzbar. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach.

Die geplante und genehmigte Doppelgarage wurde bisher nicht errichtet.

4.4.2 Beschreibung der Gebäude

Die Beschreibung des Wohnhauses stützt sich im Wesentlichen auf die Ortsbesichtigung vom 23. Juni 2025 sowie auf die in Kopie erhaltenen Planunterlagen samt Baubeschreibung.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus

Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände	Kellergeschoss: Betonmassivwände mit Außendämmung, 25 cm stark
	Erd- bis Dachgeschoss: Holzbauweise verputzt und hochgedämmt in Fertigbauweise, 36,1 cm stark
Trennwände	Kellergeschoss: Mauerwerk 17,5 cm stark
	Erd- und Dachgeschoss: 13,5 cm bzw. 19,5 cm starke Holzbauwände

	Treppenanlage	freitragende Treppenanlagen aus Holz und Stahl vom Keller- zum Dachgeschoss
	Außentreppenanlage	nicht vorhanden
	lichte Raumhöhen	Kellergeschoss: 2,40 m nach Plan
		Erdgeschoss: 2,865 m nach Plan
		Dachgeschoss: 2,00 m Kniestockhöhe und 2,947 m gesamte Raumhöhe nach Plan
	Dach	Satteldach mit Ziegeldeckung, Dachneigung ca. 30 Grad; Dachgeschoss: Zwischensparrendämmung
	Kaminkopf	nicht vorhanden
	Dachentwässerung	verzinktes Material
	Fassade	Putzfassade
	Balkon	nicht vorhanden
	Terrasse	nicht vorhanden
	Eingangsbereich/Zufahrt	noch nicht vorhanden
4.4.2.2	**Ausstattung**	
	Sanitärausstattung	Erdgeschoss: Gäste-WC: mit WC-Schüssel und Waschtisch
		Dachgeschoss: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, zwei Waschtischen und WC-Schüssel
	Elektro- und Telekom-munikationsinstallation	baujahrestypische Elektro- und Telekommunikations-installation
	Heizung	Luftwärmepumpe; Photovoltaikanlage
	Warmwassererwärmung	Warmwassererzeugung über die Luftwärmepumpe
		Wärmeübertragung mittels Fußbodenheizung
	Decken	Holzdecken
	Deckenuntersichten	verputzt und mit Anstrich versehen
	Bodenbeläge	keramische Bodenbeläge; Laminatböden

	Wandflächen	verputzt und mit Anstrich versehen
	Fensterelemente	Kunststofffensterelemente 3-fach Verglasung mit Rollläden
	Haustüre	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaselementen
	Innentürelemente	einfache, glatte Innentürelemente

4.4.4 Außenanlagen

Zugang/Zufahrt	Der Zugang/die Zufahrt zum Wohnhaus und zum geplanten, bisher noch nicht errichteten Garagengebäude ist noch nicht gestaltet
Einfriedung/Garten	alter noch nicht erneuerter sog. "Jägerzaun" auf bestehenden Betonsockel

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des im Jahr 2021/22 errichteten Wohnhauses vermittelt den Eindruck eines baujahrestypischen Gebäudes mit mittlerer Ausstattung.

Laut Mitteilung handelt es sich um einen KfW-40 Standard mit Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage. Inwieweit diese Technik funktioniert und dem energetischen Standard gerecht wird, ist nicht bekannt.

Das Gebäude samt Grundstück erscheint zum Ortstermin in einem unfertigem Zustand. Das Wohnhaus ist weitgehend fertiggestellt, bedarf jedoch einigen Nachbesserungen. Das Wohnhaus ist teils möbliert (Küche, zahlreiche Schlafstätten) und eingerichtet. Die Einrichtung lässt nicht eine Einfamilienwohnhausnutzung vermuten, sondern aufgrund der hohen Anzahl von Betten, einer, möglicherweisen, nicht genehmigten Mehrfachnutzung.

Der Außenbereich bzw. die spätere Gartenanlage zeigt sich zum Ortstermin eher wie eine „Baustelle" mit Bauschutt und eingeebneter Grundstückfläche.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für das Wohnhaus bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an das öffentliche Kanalisationsnetz. Das hauseigene Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasserversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung.

4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Wohnhaus ist derzeit ungenutzt, jedoch größtenteils ungenutzt. Es besteht nach Auskunft kein Mietverhältnis.

4.8 Lasten und Beschränkungen

siehe Nr. 3 des Gutachtens – Eintragungen in Abteilung II (außer dem Vermerk des Wasserleitungsrechts und der Zwangsversteigerung) sind im Grundbuch nicht vermerkt.

4.9 Hinweis

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um **kein Bausubstanzgutachten** handelt.

Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.
Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz Auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Ebenso ist bei Neuvermietung bzw. Verkauf eines Objektes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis vorzulegen.
Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung, aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich (ein Ersteigerer) bei der Ersteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel oder Bauschäden und deren kostenmäßigen Bewertungen berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben.
Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen.
In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadenbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll (OLG Schleswig, Urt. Vom 056.06.2007 (14 U 61/06).
Der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige hat nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihn trifft weder die Pflicht, Baumängel selbst oder durch Zuziehung weiterer Sonderfachleute zu ermitteln, noch hat er ohne Anhaltspunkte für bestimmte Mängel auf ihr allgemein mögliches Vorliegen hinzuweisen. Nur wenn der Verkehrswertsachverständige im Verlauf seiner Tätigkeit auf Baumängel hindeutende Indizien stößt, muss er seinen Auftraggeber Aufmerksam machen (OLG Naumburg 11-U 100/04, vom 03.08.2005).

5 Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens ist in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt. Sie stellt die entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Die ImmoWertV nennt hierzu das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Dabei ist zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 15 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt Auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund, wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz „Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

Flst. 271/3: im vorliegenden Fall handelt es sich hier um ein, mit einem Wohnhaus bebautem Grundstück (die genehmigte Doppelgarage wurde noch nicht errichtet), das vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Der Bodenwert ist gemäß § 8 ImmoWertV Aus dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird deshalb aus dem Sachwert abgeleitet, da es sich hier um ein überwiegend zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind grundsätzlich derartige Überlegungen bezüglich des Liquidationsverfahrens nicht zu stellen.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands sind in geringem Maß geschätzte Kosten für die abschließende Fertigstellung (insbesondere Außenanlagen), Nachbesserungen (mangelhafte Ausführung) etc. in Abzug zu bringen.

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor.

Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Regensburg erstellt die entsprechenden Bodenrichtwerte, die aus einer Vielzahl von Verkaufsfällen ermittelt werden.

Die Bodenrichtwertkarte, die zur Einbeziehung des Bodenwertes herangezogen wird, ist mit Stand v. 01.01.2024 datiert.

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine vergleichsgeeigneten Kauffälle ermittelt, werden konnten.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Bereich Schierling, Waldstraße 44a, Wohnbauflächen lt. Bodenrichtwertzone 196103, Schierling Süd, erschließungsbeitragsfrei 340,00 €/m² zum 01.01.2024 ermittelt.

5.2.3 Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpriesen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln.

Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dem Bodenrichtwert keine expliziten Annahmen im Hinblick auf Lagemerkmale, Maß der baulichen Nutzung oder andere den Wert beeinflussenden Merkmale zugrunde liegen. Er ist somit als durchschnittlicher Bodenwert für das genannte Bodenrichtwertgebiet zu verstehen.

5.2.4 Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungsstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Flst. 271/3: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der für die Bewertung maßgebende Stichtag ist der 23. Juni 2025.

Eine Erhöhung des Bodenwertes vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 23. Juni 2025 wird für den Bereich Schierling geringfügig für sachgerecht erachtet.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen, innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen. Derartige Sachverhalte liegen hier nicht vor.

Werteinfluss Aufgrund der realisierten Nutzungsintensivität

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine für das Bodenrichtwertgebiet übliche Grundstücksfläche, weshalb diesbezüglich keine weitere Anpassung vorzunehmen ist.

5.2.5 Berechnung des Bodenwertes

Bodenwert - Flst. 271/3 in 84069 Schierling, Waldstraße 44a

Grundstücksfläche: 358 m²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	358,00 m²	340,00 EUR/m²	121.720,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	358,00 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	358,00 m²	17,00 EUR/m²	6.086,00 €
Anp. an individuelle Lage: 0 %	358,00 m²	0,00 EUR/m²	0,00 €
			127.806,00 €
Bodenwert gerundet:			**128.000,00 €**

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Darstellung der Verfahrenssystematik

Der Sachwert des Anwesens setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln sind und abschließend zusammengefasst werden.

Im Einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Außenanlagen einschließlich Gartenanlage

5.3.2 Schema Sachwertverfahren

5.3.3 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) – siehe 5.2

5.3.4 Sachwert der Gebäude (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

5.3.4.1 Darstellung der Bewertungssystematik

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären, zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§ 23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Die alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren, sofern vorhanden, an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten aufgrund des veröffentlichten Markberichtes Sachwertfaktoren in Erfahrung gebracht werden, die entsprechend in die Bewertung mit einließen.

Bei dem so ermittelten marktangepassten Sachwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

5.3.4.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK 2000). Als Maßeinheit wird die Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277, Ausgabe Juni 1987 verwendet.

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als mit erfasst.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Erfahrungsgemäß kann bei vergleichbaren Objekten die Höhe der Baunebenkosten hinreichend genau durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2021/22 in Holzfertigbauweise errichtet. Als Baujahr fließt in die Bewertung das Entstehungsjahr mit ein. Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht weitgehend dem Entstehungsjahr, weshalb dieses grundsätzlich zugrunde gelegt wird.

Für diese Baualtersklasse nennen die Normalherstellungskosten 2000, bezogen auf das durchschnittliche Baukostenniveau im Bundesgebiet mit mittlerem Ausstattungsstandard für die Gebäude entsprechende Kostenansätze.

Es werden folgende Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer):

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus	1.01	700,00 €/m²	16 %

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Wesentlichen abhängig von den Planungsanforderungen eines Gebäudes und den Gesamtbaukosten. Im gegenständlichen Fall werden daher (aus NHK 2000) 16 % Baunebenkosten für sachgerecht erachtet.

5.3.4.3 Korrekturfaktoren

5.3.4.3.1 Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen

Anpassung an die regionalen Faktoren

Die NHK weichen regional nach Bundesland und Gemeindegröße vom Bundesdurchschnitt ab.

- Korrekturfaktor für Bayern: 1,05 – 1,10

  Aufgrund der Lage in der westlichen Oberpfalz wird der mittlere Wert mit 1,08 in Ansatz gebracht

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

  für Orte bis 50.000 Einwohner: 0,95 – 0,98

  da es sich um einen Markt handelt, wird ein Spannenwert mit 0,96 in Ansatz gebracht

5.3.4.4 Indexzahl gemäß statistischen Bundesamt Deutschland

Nach erfolgter Regionalanpassung ist eine weitere Anpassung an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des Landesbaukostenindexes sachgerecht.

Gem. Ausdruck der Preisindizes für Gebäude (Insgesamt) liegt der Index für das II. Quartal 2025 insgesamt bei 129,8 bezogen auf 2021 = 100; der durchschnittliche Index (für 2015 = 100) beträgt somit: 129,8 x 1,2913 = 207,26.

5.3.4.5 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs- und alterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß WertV bzw. § 23 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Diese Wertminderung hat für alle Grundstücksarten gleichmäßig zu erfolgen und führt somit zur linearen Abschreibung.

Beim Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt. Das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes wird zwar auch für die Einschätzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Durchgreifende Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen waren seit der Errichtung des Gebäudes nicht erforderlich. Vielmehr fehlen hier die erforderlichen Nachbesserungen und Fertigstellungsmaßnahmen im und am Gebäude, aber auch im Außenbereich (Grundstücksanlage, Zufahrt, Zugang etc.). Türstürze sind zu hoch angelegt – die Türzargen hierfür zu niedrig, Sockelleisten, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten wurden unfachmännisch gesetzt bzw. angebracht, Türblätter gehen am Bodenbelag auf u.v.m..

Baumängel und Bauschäden sind aufgrund des geringen Baualters noch nicht erkennbar.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei massiven Gebäuden zwischen 60 und 80 Jahren, bei einem Fertighaus in Holzständerbauweise kann eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das jeweilige Alter der Gebäude wird in Abhängigkeit vom Baujahr und der geschätzten Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

Ausgehend von der zuvor dargelegten Gesamtnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands werden die jeweiligen Restnutzungsdauern sowie die daraus resultierende **Wertminderung wegen Alters** für die Gebäude in Ansatz gebracht.

	GND	**RND**	**Alterswertminderungsfaktor**
Wohnhaus:	70 Jahre	66 Jahre	0,9625

5.3.4.6 Bauliche Außenanlagen

Es ist bei baulichen Außenanlagen grundsätzlich zu beachten, dass die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, eine bestimmte prozentuale Erhöhung der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden. Da in diesem Fall die Gartenanlage noch vollständig fehlt, vielmehr Vorbereitungen wie Räumung/Entsorgung, Gelände ebnen, Befestigungen der Zufahrt und des Zugangs, Zaunanlage etc. getätigt werden müssen, wird hierfür ein geschätzter Abschlag von 5 % des Gebäudewertes für sachgerecht erachtet.

5.3.5 Vorläufiger Sachwert

5.3.5.1 Allgemeine Marktanpassung (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse Auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (WertV bzw. § 14 ImmoWertV). Die Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss ergab, dass Sachwertfaktoren für 2023, jedoch noch nicht für 2024 vorliegen.

5.3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes grundsätzlich zu würdigen, kommen hier jedoch aufgrund des jungen Baualters nicht zum Tragen.

Vielmehr sind bei dem Bewertungsobjekt Nachbesserungen insbesondere im Ausbaubereich des Wohnhauses vor zu nehmen (Nachbesserungen der Sturzhöhen bei den Innentüren, Nachbesserungen der Sockelleisten, der Verfugungen, der Bodenbeläge etc.). Hierfür werden 2 % für sachgerecht erachtet und vom marktangepassten Sachwert in Abzug gebracht.

5.3.6 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör konnte anhand der Küche sowie einfachen sonstigen Einrichtungen festgestellt werden. Dies wird mit einem Zuschlag von rd. 8.000.- € geschätzt.

5.3.7 Sachwertberechnung

Sachwert - Flst. 271/3 in 84069 Schierling, Waldstraße 44			
Grundstücksfläche	358,00 m²	357,00 €/m²	127.806,00 €
BODENWERT gerundet:			128.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN Wohnhaus (BGF * Anz. Gesch.) BGF: (8,30*10,30)*3	256,47 m²	700,00 €/m²	179.529,00 €

Wohnhaus		1.01
Ausstattungsstandard		mittel
Baujahr:		2022
Normalherstellungswert rd.		179.529,00 €
Korrekturfaktor für Bayern		1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße		0,96
objektbezogener Normalherstellungswert	**gerundet**	**186.136,00 €**
objektbezogener Normalherstellungswert		186.136,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)		16%
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag		207,26
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag rd.		**447.511,00 €**
Gesamtnutzungsdauer		80
zu erwartende Restnutzungsdauer		77
Alterswertminderungsfaktor (linear)		96,25%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus		**430.729,00 €**

Bodenwert	128.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus	430.729,00 €
Anlage der Außenanlagen - Entsorgung/Vorbereitung etc.	-21.536,45 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	**558.729,00 €**
Marktanpassungsfaktor	1,10
angepasster Sachwert	614.601,90 €
Wertminderung aufgrund erforderlicher Nachbesserungsarbeiten	-12.292,04 €
Sachwert des Grundstücks ohne Zubehör:	602.309,86 €
Zubehör: Küche, Einrichtungen, Photovoltaikanlage	20.000,00 €
Sachwert nach Marktanpassung inkl. Zubehör:	622.309,86 €
Sachwert gerundet:	**622.000,00 €**

6 Verkehrswert

Das Sachwertverfahren führt für das bebaute Grundstück **Flst. 271/3** zum **Wertermittlungsstichtag 23. Juni 2025** zu einem geschätzten Sachwert von rd. **622.000,00 € (Gebäude-Sachwert inkl. Zubehör).**

Da es sich hier vorwiegend um ein zur Eigennutzung geeignetes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das gegenständliche Objekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten, geringe Investitionsrisiken.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens** wird das Grundstück Flst. 271/3 in 93073 Schierling, Waldstraße 44a, zum **Wertermittlungsstichtag 23. Juni 2025** mit einem **Verkehrswert** von rd.:

622.000,00 €

(sechs hundert und zwei und zwanzig tausend Euro)

geschätzt

inkl. Zubehör: 20.000,00 €

7 Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz des Sachverständigen. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Sachverständige erforderlich und einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Sachverständige gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Sachverständigen gestattet.

Das Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

15. August 2025

Das Gutachten besteht aus 52 Seiten einschließlich Anlagen

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Wohnlage

b) baulicher Zustand: fehlende Fertigstellung und Nachbesserungen erforderlich; Doppelgarage noch nicht errichtet

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: keine bekannt

d) Verdacht auf Hausschwamm: nicht bekannt

Anlagen:

a) Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten: dem Gutachten beigefügt

b) Lage- und Gebäudepläne: dem Gutachten beigefügt

c) Wohnungsgrundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigefügt

Feststellungen:

a) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht bekannt

b) zuständiger Kaminkehrer: Frank Augustin, Schulstraße 59, 94239 Ruhmannsfelden

c) Name und Anschrift des Verwalters: nicht vorhanden

d) Mieter/Pächter: nicht fremdvermietet

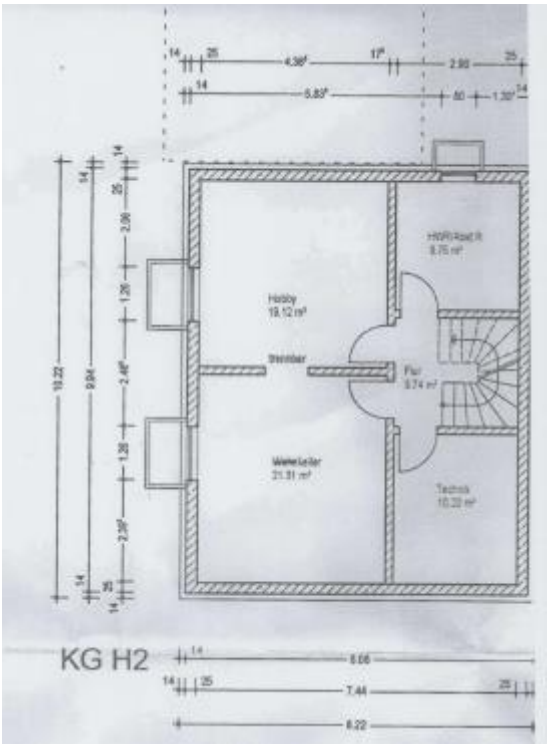
e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG - nein

f) Gewerbebetrieb – nein

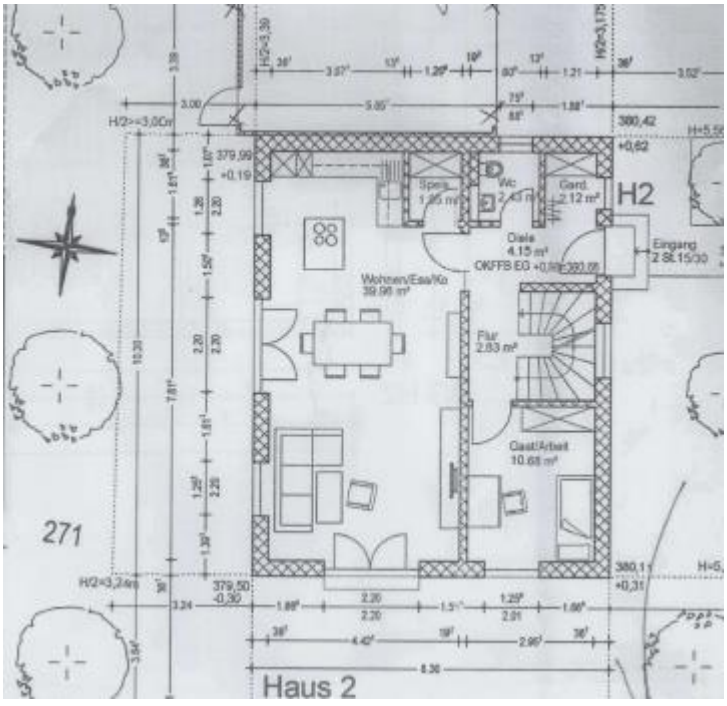
g) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von Art und Bezeichnung - nein

h) Energieausweis liegt nicht vor – lt. betreibende Bank Förderung zu KfW 40

Anlage 2/1 – Grundriss Keller- und Erdgeschoss

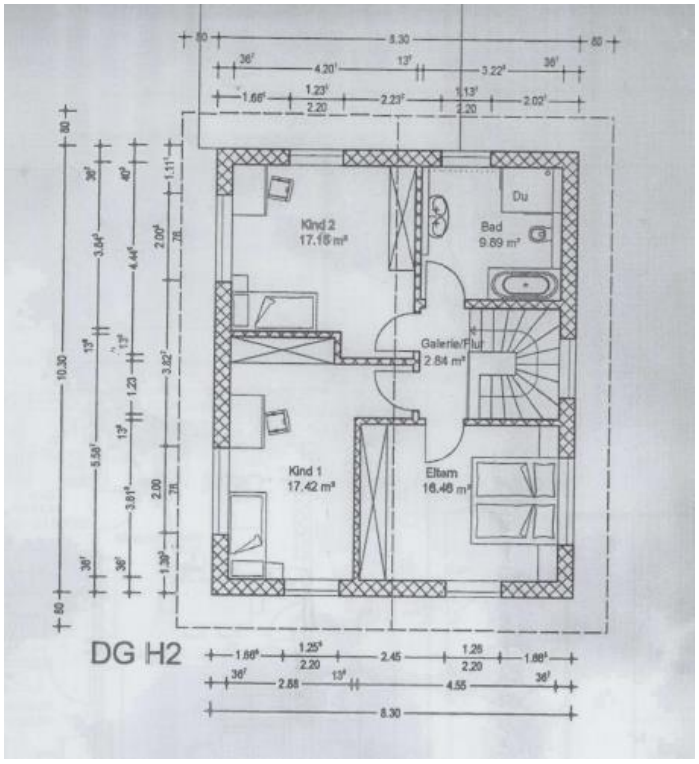


Kellergeschoss

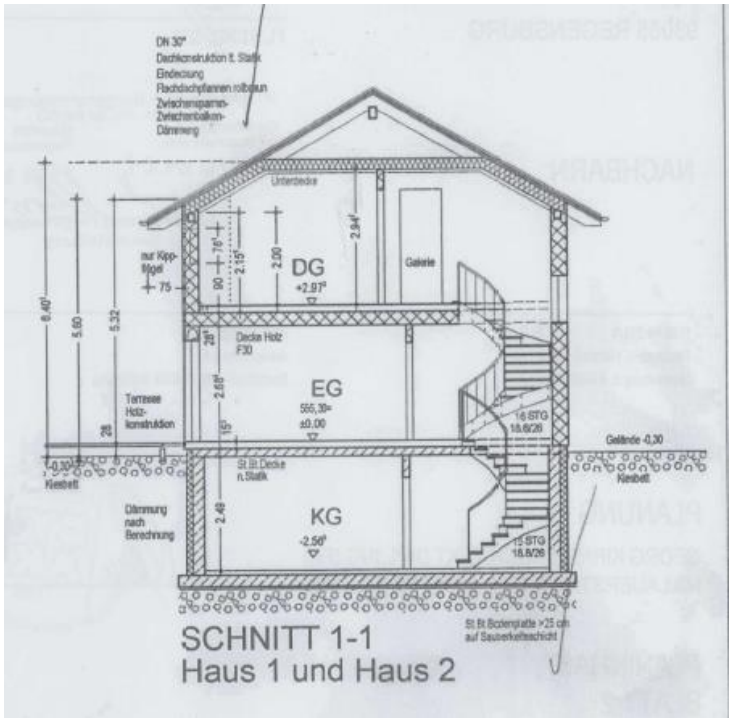


Erdgeschoss

Anlage 2/2 – Grundriss Dachgeschoss und Gebäudeschnitt



Dachgeschoss



Gebäudeschnitt

Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Süd-Ostansicht



Ostansicht



Nord-Ostansicht



Nord-Ostansicht - Gartenbereich

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Süd-Westansicht



Gartenfläche an der Westseite

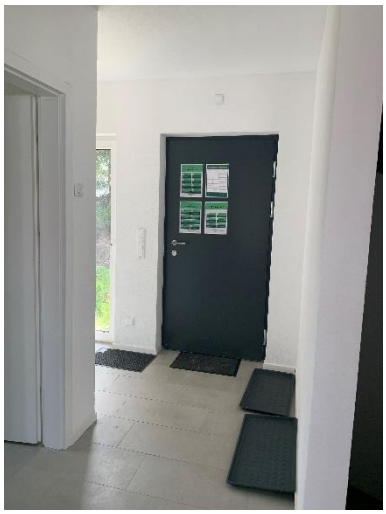


Hecke Grundstücksgrenze nach Norden

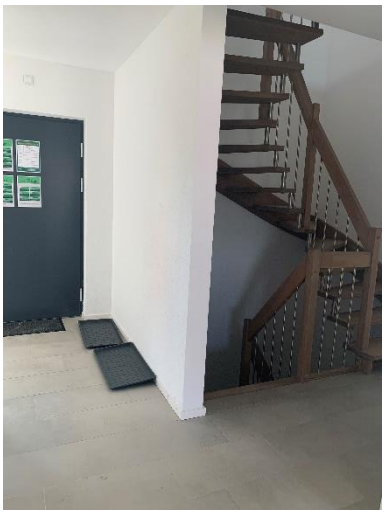


Wärmepumpe

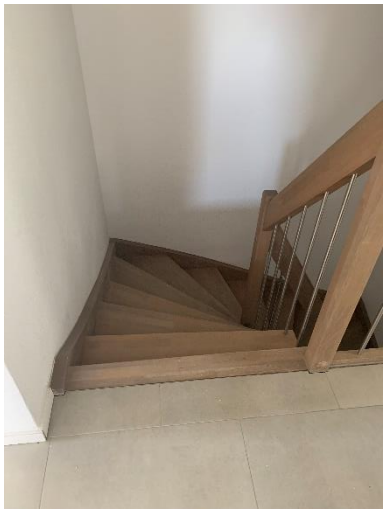
Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Hauseingang - Diele



Diele - Treppenanlage



Treppe zum Kellergeschoss

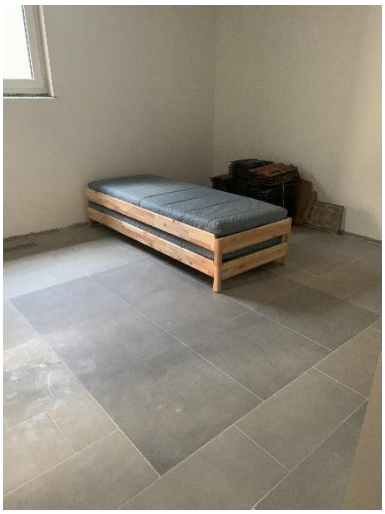


Wärmepumpe

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Warmwasserspeicher



Zimmer im Kellergeschoss



Zimmer im Kellergeschoss



Zimmer im Kellergeschoss

Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Treppe zum Erdgeschoss



Garderobe

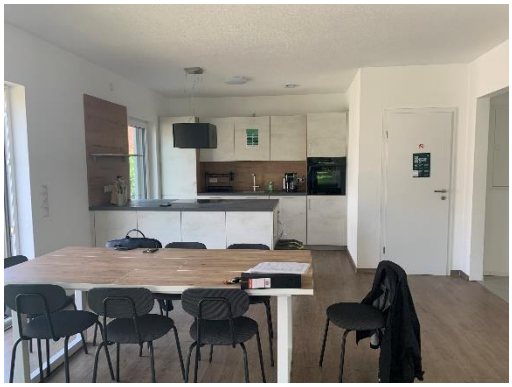


Zimmer



Wohnen - Essen

Anlage 3/6 – Bilddokumentation



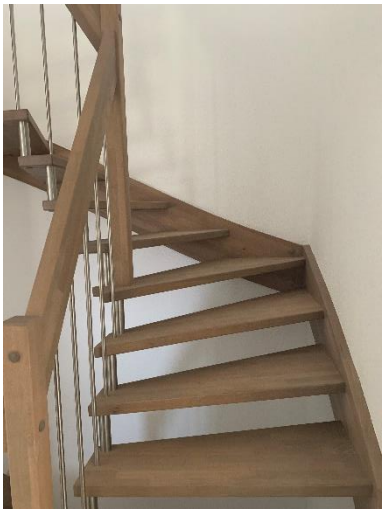
Wohnen-Essen-Küche



Speise - Abstellraum

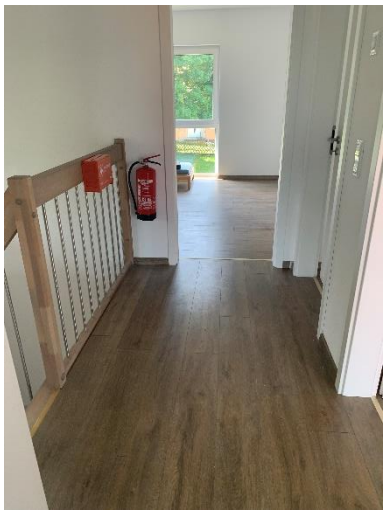


Gäste-WC



Treppe zum Dachgeschoss

Anlage 3/7 – Bilddokumentation



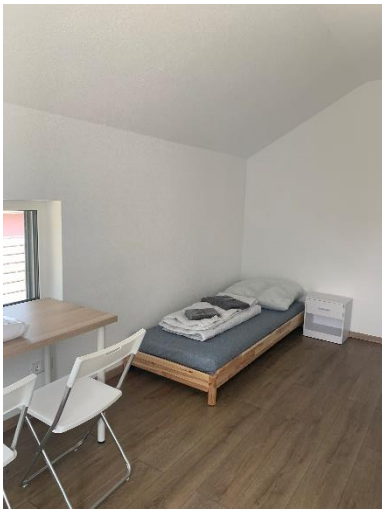
Flur



Badezimmer



Zimmer



Zimmer

Anlage 3/8 – Bilddokumentation



Dachluke



mangelhafte Verarbeitung



Mangelhafte Verarbeitung - Türstock



Mauerwerksstürze zu hoch