

## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

Objekt 1: 91080 Marloffstein, Ortsteil Adlitz, Adlitz 16	
Objekt 2: 91080 Marloffstein, Ortsteil Adlitz, In Adlitz	
Objekt 3: 91080 Marloffstein, Ortsteil Adlitz, In Adlitz	
Grundbuch / Gemarkung	Erlangen / Adlitz
Blatt	385
Flurstücke Nr.	Obj. 1: 24, Obj. 2: 24/2, Obj. 3: 24/3
Größe der Grundstücke	Obj. 1: 1.370 m <sup>2</sup> , Obj. 2: 340 m <sup>2</sup> , Obj. 3: 721 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Objekt 1: Zweifamilienhaus und Scheunen-/Stallgebäude Objekt 2: Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage Objekt 3: Nebengebäude
Baujahr Zweifamilienhaus ca.	1971
Wohnfläche Zweifamilienhaus ca.	104 m <sup>2</sup> Wohnung Erdgeschoss 90 m <sup>2</sup> Wohnung Dachgeschoss
Nutzfläche Zweifamilienhaus ca.	97 m <sup>2</sup> Kellergeschoss
Nutzfläche Scheunen-/Stallgebäude ca.	216 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage ca.	110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Nebengebäude ca.	22 m <sup>2</sup>
Verkehrswert am 04.11.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) gerundet	440.000,00 €
Wert (Erinnerungswert) am 04.11.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	1,00 €
Verkehrswert am 04.11.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) gerundet	3.000,00 €

## Lage und Beschreibung der Grundstücke

Die Grundstücke liegen ca. 1 km Luftlinie nördlich des Hauptortes, im Ortsteil Adlitz mit seinen ca. 200 Einwohnern. Die infrastrukturelle Erschließung ist als schwach zu bezeichnen. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind nur fahrtechnisch in Erlangen, Neunkirchen am Brand, Baiersdorf und Bubenreuth zu erreichen. In Marloffstein gibt es eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich z. B. in Erlangen. Die Grundstücke liegen am westlichen Ortsrandbereich von Adlitz an einer abzweigenden Ortsstraße, annähernd am Ende einer Sackgasse, mit wenig Verkehrsaufkommen. Die Umgebungsbebauung stellt sich im Osten, Süden und Westen überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Im Norden ist keine Bebauung vorhanden. Hier befinden sich Waldflächen.

### Objekt 1 - Flurstück Nr. 24

Auf dem Grundstück wurde im südöstlichen Grundstücksbereich ein Zweifamilienhaus mit geringfügig im Westen angebautem Scheunen- und Stallgebäude errichtet. Das Scheunen- und Stallgebäude wurde in Grenzbebauung zu den südlichen Nachbargrundstücken und in Grenzbebauung zum westlichen Nachbargrundstück, dem Objekt 3, Flurstück Nr. 24/3, errichtet. Das Grundstück wird im Osten von der Ortsstraße aus offen erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über eine Sockelmauer in Beton, mit darauf befindlichem Maschendrahtzaun und Stützen in Metall sowie eine weitere Sockelmauer, in Bruchstein ausgeführt. Der darauf befindliche Zaun ist zum Teil abgerissen und nicht mehr vorhanden bzw. marode. Der nachfolgende Grundstücksbereich entlang des Nordgiebels des Zweifamilienhauses ist in Schwarzdecke versiegelt. Im Fußbodenbereich sind Aufbrüche vorhanden. Der weitere Grundstücksbereich nördlich der Zufahrt ist als Wiese bzw. Rasenfläche ausgeführt. Der südöstliche Grundstücksbereich ist überwiegend als Gartenfläche ausgeführt und mit Rasen begrünt, teilweise ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Der Wohnung im Erdgeschoss ist im Osten entlang der Ostfassade des Zweifamilienhauses eine Terrasse vorgelagert. Diese ist durch eine Hecke abgegrenzt. Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun auf einer Betonsockelmauer, im Bereich des Südgiebels des Zweifamilienhauses fortlaufend über eine Hecke. Im Norden befinden sich im Bereich der zulaufenden Grundstückspitze überwiegend Laubbäume mit mäßig dichtem Bewuchs.

### Objekt 2 - Flurstück Nr. 24/2

Auf dem Grundstück wurde im nordwestlichen Grundstücksbereich, überwiegend in Grenzbebauung zu dem nördlichen bewaldeten Nachbargrundstück, ein Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle errichtet. Das Grundstück wird im Osten und Südosten von dem Objekt 1, Flurstück Nr. 24, aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung ist nicht vorhanden. Der südöstliche und östliche Grundstücksbereich ist überwiegend in Beton ausgeführt. Der südwestliche Außenbereich zwischen dem Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage und dem Scheunen- und Stallgebäude des Objektes 1, Flurstück Nr. 24, ist mit Rasen begrünt sowie kleineren Bäumen bepflanzt.

### Objekt 3 - Flurstück Nr. 24/3

Auf dem Grundstück wurde im westlichen Grundstücksbereich, gemäß Flurkarte und Luftbild, ein kleines Nebengebäude errichtet. Das Gebäude ist von der Zuwegung zum Hauseingang des Zweifamilienhauses des Objektes 1, Flurstück Nr. 24, und von öffentlichem Grund aus nicht einsehbar. Das Grundstück wird im Nordosten von dem Objekt 1, Flurstück Nr. 24, aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung ist nicht vorhanden. Der nordöstliche Grundstücksbereich ist, soweit erkennbar, teilweise mit Rasen sowie Busch- und Pflanzwerk begrünt bzw. als Wiese ausgeführt. Im Nordosten ist auf dem Grundstück ein Anhänger abgestellt. Der übrige Grundstücksbereich im Westen und Südwesten ist nicht einsehbar und stellt sich gemäß Luftbild als Grünfläche mit Laubbäumen dar.



#### Gesamteinschätzung der Lage und der Grundstücke:

Die Grundstücke befinden sich im Ortsrandbereich des Ortsteils Adlitz in überwiegend guter Wohnlage von Marloffstein.

Das Grundstück, Objekt 1, macht - soweit von der Zuwegung zum Hauseingang des Zweifamilienhauses und von öffentlichem Grund aus einsehbar - einen überwiegend einfachen und teilweise ungepflegten Gesamteindruck. Die Gartenflächen im Südosten sind überwiegend gepflegt. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Das Grundstück, Objekt 2, macht - soweit von der Zuwegung zum Hauseingang des Zweifamilienhauses des Objektes 1, Flurstück Nr. 24, und von öffentlichem Grund aus einsehbar - einen einfachen und überwiegend ungepflegten Gesamteindruck. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Das Grundstück, Objekt 3, konnte von der Zuwegung zum Hauseingang des Zweifamilienhauses des Objektes 1, Flurstück Nr. 24, und von öffentlichem Grund aus nur geringfügig eingesehen werden. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann somit keine Aussage getroffen werden.

## **Beschreibung der Gebäude**

### **Zweifamilienhaus (Objekt 1)**

Das Zweifamilienhaus wurde - soweit anhand der Planunterlagen und von außen erkennbar - in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Durch die leichte Hanglage ist das Erdgeschoss Richtung Osten als Hochparterre ausgeführt. Im Osten und Westen sind auf dem Satteldach eingeblechte Schleppegauben vorhanden, Eindeckung in Pfannen. Weiterhin befindet sich auf dem Satteldach Richtung Osten eine Antennenanlage mit Satellitenschüssel. An dem Südgiebel ist zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss eine weitere Satellitenschüssel angebracht. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An dem Nordgiebel sind Putzschäden und Abplatzungen vorhanden. Weiterhin sind Witterungsschäden und Alterungsspuren erkennbar. In die Ostfassade ist eine Marienstatue integriert. Weiterhin sind an der Ostfassade im Bereich der Terrasse der Erdgeschosswohnung ein Klimagerät sowie eine mechanische Außenmarkise angebracht. Das Zweifamilienhaus wird an dem Nordgiebel über eine Außentreppe, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind überwiegend in Betonwerksteinen ausgeführt, begangen. Linksseitig befindet sich ein Geländer in Holz mit Metallstützen. An der Außentreppe sind die Briefkästen und eine Zeitungsrolle angebracht. Unterhalb des Treppenaufstieges wird über eine kleine zweiflügelige Metallklappe ein Abstellbereich eingesehen. Im Bereich der Außentreppe sind zum Teil massive Schäden vorhanden. Von der Außentreppe aus wird das Zweifamilienhaus an dem Nordgiebel über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Rechtsseitig befinden sich die Klingeln. An der Westfassade befindet sich eine Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, linksseitig ist an der Fassade ein Handlauf in Metall angebracht, rechtsseitig befindet sich eine Stützmauer, in Beton bzw. Mauerwerkbauweise ausgeführt, mit darauf befindlicher Absturzsicherung in Metall. Soweit von außen erkennbar erfolgt die Belichtung und Belüftung über Holz-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. An der Westfassade ist im Bereich des Treppenhauses die Belichtung und Belüftung über ein Glasbausteinfeld zu erkennen.

#### Gesamteindruck des Zweifamilienhauses:

Das Zweifamilienhaus stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem insgesamt baujahrestypischen, teilweise veralteten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. An den von außen erkennbaren Gewerken sind teilweise Mängel und Schäden vorhanden. Es ist somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Scheunen- und Stallgebäude (Objekt 1)**

Das geringfügig an das Zweifamilienhaus angebaute Stallgebäude wurde - soweit anhand der Planunterlagen und von außen erkennbar - in Mauerwerkbauweise, eingeschossig mit Dach bzw. Heuboden, mit Satteldach, Eindeckung in Bitumen, errichtet. Die Fassaden sind in Naturstein und Mauerwerkbauweise ausgeführt. Das Stallgebäude wird im Norden vom Außenbereich aus offen begangen. An das Stallgebäude ist eine Scheune angebaut. Die Scheune wurde in Mauerwerk-/Holzbauweise, eingeschossig, mit Satteldach, Eindeckung im Biberschwanz, errichtet. Die Fassaden sind im Sockelbereich teilweise in Naturstein, ansonsten im Erdgeschoss in Mauerwerkbauweise ausgeführt. Das Satteldach ist in Holzkonstruktion ausgeführt. Die Scheune wird an dem Ostgiebel über ein großes zweiflügeliges Holztor und eine einfache Holztür begangen. Im Bereich der Fassaden und der Dächer sind zum Teil massive Schäden vorhanden.

Gesamteindruck des Scheunen- und Stallgebäudes:

Das Scheunen- und Stallgebäude stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem einfachen, stark veralteten und insgesamt maroden und baufälligen sowie zum Teil einsturzgefährdeten Gesamtzustand dar. An den von außen erkennbaren Gewerken sind teilweise erhebliche Mängel und Schäden vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage (Objekt 2)**

Das Wirtschaftsgebäude wurde - soweit anhand der Planunterlagen und von außen erkennbar - in Massivbauweise, eingeschossig, teilunterkellert, mit Erdgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Die Fassaden sind überwiegend verputzt, nicht gestrichen. Im Bereich des Ostgiebels sind zum Teil massive Schäden eines ehemals angrenzenden Nebengebäudes vorhanden. Das Wirtschaftsgebäude wird an der Südfassade über zwei Türen, Zargen und Blätter in Holz, einmal Blatt mit Glaseinlage in der oberen Hälfte, begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt, soweit von außen erkennbar, über Holzfenster, einfach verglast. An der Südfassade ist die Elektrik auf Putz verlegt. Die Doppelgarage wurde im Südwesten an das Wirtschaftsgebäude angebaut. Die Doppelgarage wurde in Mauerwerkbauweise, eingeschossig, mit Pultdach, Eindeckung in Bitumen, errichtet. Die Doppelgarage wird im Osten über zwei Garagentore, jeweils in Metall ausgeführt, begangen.

Gesamteindruck des Wirtschaftsgebäudes mit Doppelgarage:

Das Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem insgesamt einfachen, veralteten und teilweise baufälligen Gesamtzustand dar. An den von außen erkennbaren Gewerken sind teilweise erhebliche Mängel und Schäden vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Nebengebäude (Objekt 3)**

Das kleine Nebengebäude war von der Zuwegung zum Hauseingang des Zweifamilienhauses des Objektes 1, Flurstück Nr. 24, und von öffentlichem Grund aus nicht einsehbar. Gemäß Flurkarte und Luftbild wurde im westlichen Grundstücksbereich ein kleines Nebengebäude errichtet.

Gesamteindruck des Nebengebäudes:

Das kleine Nebengebäude war von der Zuwegung zum Hauseingang des Zweifamilienhauses des Objektes 1, Flurstück Nr. 24, und von öffentlichem Grund aus nicht einsehbar. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann somit keine Aussage getroffen werden.



## **Besondere Sachverhalte**

### **Nichtzugänglichkeit**

Die Bewertungsobjekte konnten nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach überwiegend auf der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

### **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

Die Grundstücke befinden sich im Ortsrandbereich des Ortsteils Adlitz in überwiegend guter Wohnlage von Marloffstein.

#### Objekt 1 - Flurstück Nr. 24

Das Zweifamilienhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne bzw. mit nur sehr geringem Kundenverkehr vorstellbar.

Das Scheunen- und Stallgebäude diente dem Zweck der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, dem Unterstellen von Kraftfahrzeugen und ggf. als Lager. Eine Vermietbarkeit an Dritte sowie Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit des Scheunen- und Stallgebäudes in seiner jetzigen Darstellung ist - ohne umfangreiche Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Rekultivierungsmaßnahmen - als äußerst eingeschränkt zu betrachten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wäre eine Fortführung der Nutzung des Scheunen- und Stallgebäudes im derzeitigen Zustand sowohl mit als auch ohne umfangreiche und kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Rekultivierungsmaßnahmen - gegenüber einer anderweitigen Nutzung des Grundstücksteils - als wirtschaftlich unrentabel einzustufen. Unter Berücksichtigung des Alters und des Zustandes des Scheunen- und Stallgebäudes scheidet eine Modernisierung/Sanierung aus. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Grundstücksbereich, auf dem das Scheunen- und Stallgebäude positioniert ist, im Rahmen einer indizierten Freilegung geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und anderweitig genutzt und/oder - sofern genehmigungsfähig - neu bebaut.

Eine Marktgängigkeit des gesamten Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt guten Nachfragesituation, der Lage, des äußeren Gesamtzustandes und der Objektart als unterdurchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine geringe bis mäßige Nachfrage.

#### Objekt 2 - Flurstück Nr. 24/2

Das Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage diente dem Zweck der ehemaligen landwirtschaftlichen Haus- und Hofstelle, dem Unterstellen von Kraftfahrzeugen und als Lager. Eine Vermietbarkeit an Dritte sowie Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit des Wirtschaftsgebäudes mit Doppelgarage in seiner jetzigen Darstellung ist - ohne umfangreiche Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Rekultivierungsmaßnahmen - als äußerst eingeschränkt zu betrachten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wäre eine Fortführung der Nutzung des Wirtschaftsgebäudes mit Doppelgarage im derzeitigen Zustand sowohl mit als auch ohne umfangreiche und kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Rekultivierungsmaßnahmen - gegenüber einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks - als wirtschaftlich unrentabel einzustufen. Unter Berücksichtigung des Alters und des Zustandes des Wirtschaftsgebäudes mit Doppelgarage scheidet eine Modernisierung/Sanierung aus.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Grundstück im Rahmen einer indizierten Freilegung geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und anderweitig genutzt und/oder - sofern genehmigungsfähig (z. B. Nebengebäude/Garage etc.) - neu bebaut.

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt guten Nachfragesituation, der Lage, des äußeren Gesamtzustandes und insbesondere der Objektart als quasi nicht gegeben bzw. stark unterdurchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht keine bzw. nur eine sehr geringe Nachfrage.

#### Objekt 3 - Flurstück Nr. 24/3

Das kleine Nebengebäude dient vermutlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen bzw. als Lager. Eine Vermietbarkeit an Dritte sowie Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit des kleinen Nebengebäudes ist vermutlich als ausgeschlossen bzw. äußerst eingeschränkt zu betrachten.

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt guten Nachfragesituation, der Lage, des Gesamtzustandes und insbesondere der Objektart als quasi nicht gegeben bzw. stark unterdurchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht keine bzw. nur eine sehr geringe Nachfrage.

#### **Notwegrechte (Objekt 2 und 3)**

Für die Objekte 2 (Flurstück Nr. 24/3) und 3 (Flurstück Nr. 24/3) ist keine Verbindung mit einem öffentlichen Weg vorhanden. Die Objekte werden derzeit über das Objekt 1, Flurstück Nr. 24, erschlossen und bilden mit diesem Grundstück eine wirtschaftliche Einheit. Ein Geh- und Fahrrecht ist im Grundbuch nicht eingetragen. Ein Notwegrecht ist dahingehend wertbeeinflussend, dass dieses das Grundstück des Duldungspflichtigen mit herrschenden Parametern versieht. Der Wert der Notwegrente wird über die Betrachtung der Bodenwertfindung zur Umsetzung gebracht.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **Reparatur- und Instandhaltungsstau / Freilegung**

##### Objekt 1 - Flurstück Nr. 24

Das Grundstück macht - soweit von der Zuwegung zum Hauseingang des Zweifamilienhauses und von öffentlichem Grund aus einsehbar - einen teilweise ungepflegten Gesamteindruck. Bei dem Ortstermin konnte das Zweifamilienhaus nicht betreten werden. Anhand der Sichtung von außen wurden u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden an dem Zweifamilienhaus festgestellt. Bei dem Ortstermin konnte das Scheunen-/Stallgebäude nicht betreten werden. Anhand der Sichtung von außen wurden u. a. im Bereich der Fassaden und der Dächer zum Teil massive Schäden festgestellt. Das Scheunen- und Stallgebäude ist abzureißen und der Grundstücksteil einer anderweitigen Nutzung zuzuführen und/oder - sofern genehmigungsfähig - neu zu bebauen.

##### Objekt 2 - Flurstück Nr. 24/2

Das Wirtschaftsgebäude ist abzureißen und das Grundstück einer anderweitigen Nutzung zuzuführen und/oder - sofern genehmigungsfähig - neu zu bebauen.

##### Objekt 3 - Flurstück Nr. 24/3 (Nebengebäude)

Aufgrund der geringfügigen Gebäudemaße der baulichen Anlage, der Lage, der vermuteten Nutzbarkeit als Nebengebäude und durch die Nichteinsehbarkeit wird dem Nebengebäude weder ein Wert beigemessen noch eine Freilegung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die kleine bauliche Anlage keinen wesentlichen Werteeinfluss hat.



## **Zubehör**

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

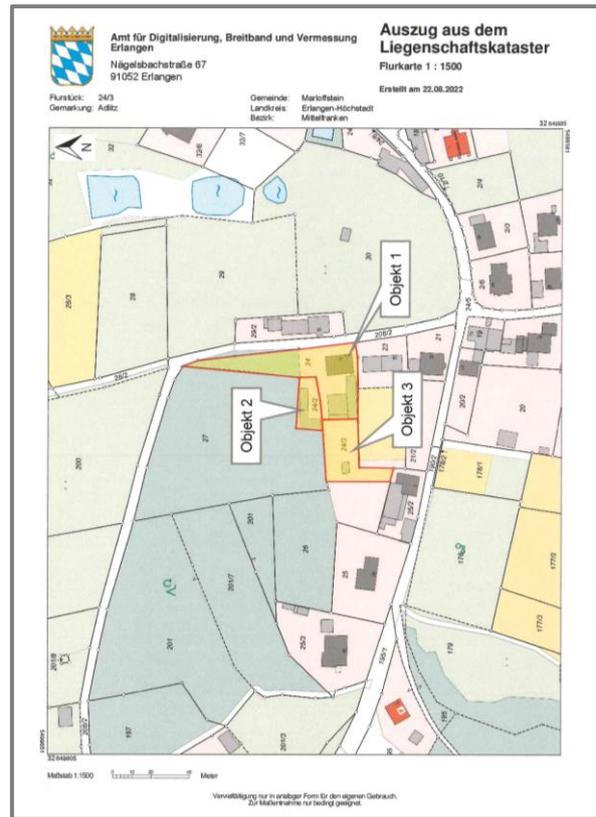
## **Nutzung**

Von einer Gläubigerin in dem parallel laufenden Verfahren wurde kurz vor dem Ortstermin mitgeteilt, dass das Zweifamilienhaus vermietet ist. Es wurden die Namen der Mieter mitgeteilt. Am Tag der Ortsbegehung wurden die Mieterin der Wohnung im Erdgeschoss und der Mieter/Nutzer der Wohnung im Dachgeschoss angetroffen, bei dem es sich um den Ehemann der Wohnungsrechtsberechtigten handelt.

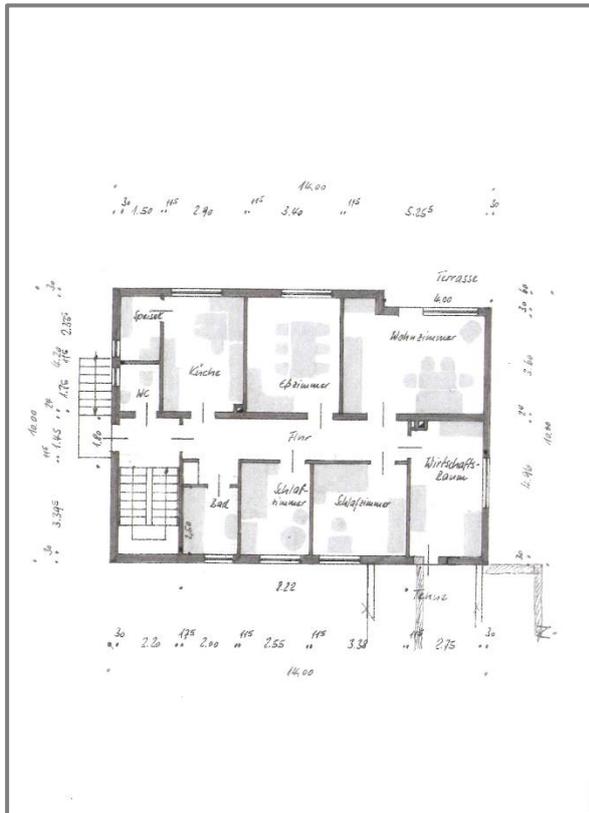
Von den Parteien wurden - trotz schriftlicher Anfrage - weder Mietdaten mitgeteilt noch Mietverträge übermittelt. Demnach liegen keine Daten zur tatsächlichen Miete vor.



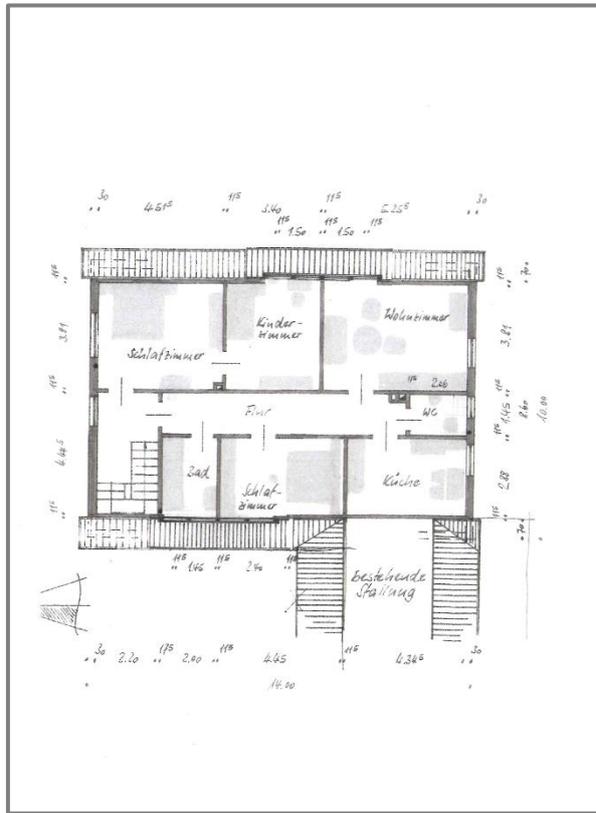
Mikrolage



Flurkarte



Zweifamilienhaus (Objekt 1) - Grundriss Erdgeschoss

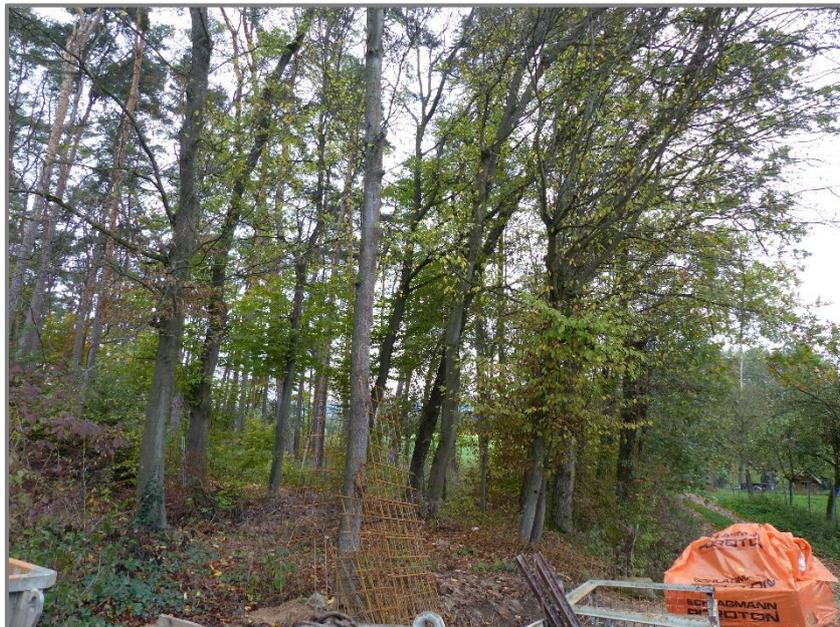


Zweifamilienhaus (Objekt 1) - Grundriss Dachgeschoss

## Objekt 1 - Flurstück Nr. 24



Zufahrt zum Grundstück -  
Blick von der Ortsstraße nach Westen



nordöstlicher Grundstücksbereich mit einer Waldfläche -  
Blick von der Ortsstraße nach Norden



Zweifamilienhaus - Ansicht von Westen



Scheunen-/Stallgebäude - Ansicht von Norden

## Objekt 2 - Flurstück Nr. 24/2



Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage -  
Ansicht von Südosten

## Objekt 3 - Flurstück Nr. 24/3



Zugang vom Objekt 1 (Flurstück Nr. 24) nördlich des Scheunengebäudes -  
Blick nach Westen