

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in

90602 Pyrbaum, Ortsstraße 16

Objektart

Wohnung im Erd- und Obergeschoss nebst Keller-
raum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
Wohnfläche ca. 134 m²

Anteil am Grundstück

3/5 MEA

Verkehrswert

165.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

18.02.2025

Auftraggeber

Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen

9 K 99/24

Gutachten vom

14.04.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang

0911 240 332 21

Arminiusstraße 2

lang@voelkel-lang.de

90402 Nürnberg

www.voelkel-lang.de

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Pyrbaum ist eine Marktgemeinde im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und liegt in der Metropolregion Nürnberg. Der Landkreis grenzt im Norden an die Landkreise Nürnberger Land und Amberg-Weizsach, im Osten an Schwandorf und Regensburg, im Süden an Kelheim und Eichstätt, sowie im Westen an den Landkreis Roth. Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.350 km² umfasst der Landkreis neben der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. 18 weitere Gemeinden. Sitz des Landratsamtes und weiterer Kreisbehörden ist nach wie vor die Stadt Neumarkt i.d.OPf., die als administratives Zentrum des Landkreises fungiert.

Als westlichste Gemeinde der Oberpfalz befindet sich Pyrbaum rd. 25 Kilometer südöstlich von Nürnberg und rd. 15 Kilometer westlich von Neumarkt in der Oberpfalz. Die Marktgemeinde hat ca. 5.830 Einwohner (Stand Dezember 2023) und besitzt 14 Gemeindeteile, darunter Rengersricht. Pyrbaum verfügt über eine Grundschule sowie Kindergärten und Krippen. Durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien sowie Friseure und kleinere Einzelhändler, sind Einkaufsmöglichkeiten gegeben. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte, ein Seniorenzentrum und Apotheken sichergestellt. Pyrbaum bietet Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Wander- und Radwege, Badeseen sowie kulturelle Veranstaltungen.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Rengersricht ist ein Gemeindeteil des Marktes Pyrbaum im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz. Der Gemeindeteil liegt rd. 3 km südöstlich von Pyrbaum an der Kreisstraße NM 17 und beherbergt rd. 639 Einwohner (Stand Januar 2018). Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Ortsstraße, einer asphaltierten Durchfahrtsstraße mit seitlich befestigten Bürgersteinen und Straßenbeleuchtung. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere landwirtschaftliche Betriebe aus. In Rengersricht, das durch seine ländliche Struktur geprägt ist, sind keine Kindergärten, Schulen und medizinischen Einrichtungen vorhanden, weshalb für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für Kinderbetreuung und Bildungsangebote auf die benachbarten Gemeinden und Städte ausgewichen werden muss. Der Wohnwert lässt sich als überwiegend mittelmäßig beurteilen, da die Infrastruktur und die Verfügbarkeit von Einrichtungen begrenzt sind.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung von Rengersricht ist durch seine ländliche Lage eher begrenzt. In Rengersricht gibt es mehrere Bushaltestellen, die den öffentlichen Nahverkehr nach Pyrbaum, Neumarkt und benachbarte Orte ermöglichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rengersricht Kirchplatz“ befindet sich direkt vor dem Objekt. Der nächstgelegene Hauptbahnhof befindet sich in Nürnberg, ca. 30 km nordwestlich von Pyrbaum. Von dort bestehen zahlreiche Fern- und Regionalverkehrsanbindungen, unter anderem Richtung München, Würzburg, Berlin und Frankfurt. Die nächstgelegene Haltestelle für S-Bahn und Regionalbahn befinden sich in Postbauer-Heng, mit Verbindungen nach Nürnberg und Neumarkt in der Oberpfalz.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung im Markt Pyrbaum von 2019 bis 2039 wie folgt dar:

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	5 810
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	5 900
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	5 900

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

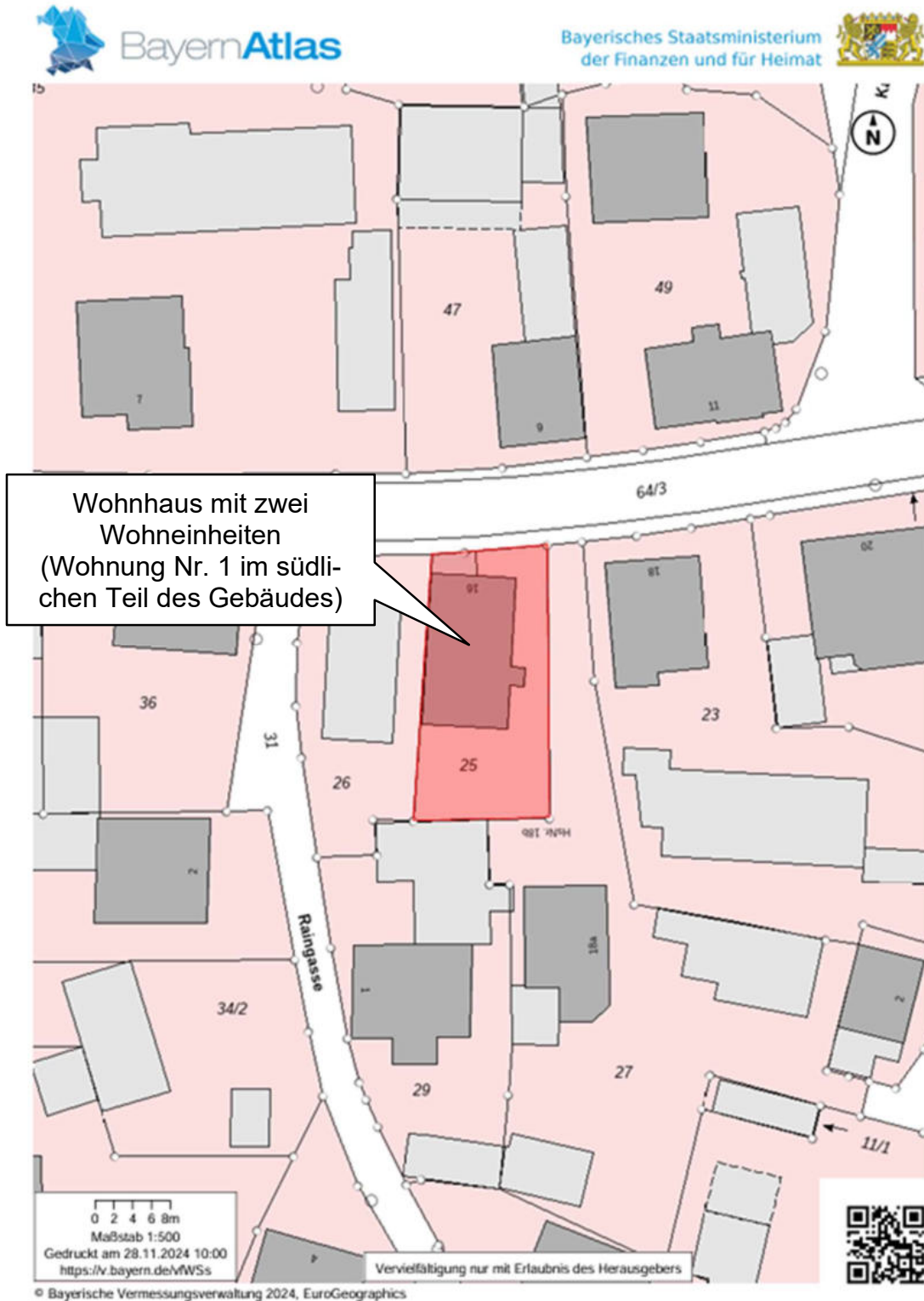
Insgesamt	0,8
unter 18-Jährige	2,8
18- bis unter 40-Jährige	-8,8
40- bis unter 65-Jährige	-13,2
65-Jährige oder Ältere	34,7

Beurteilung Lage

Rengersricht ist ländlich geprägt. Die Infrastruktur ist begrenzt, so dass für Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung auf umliegende Gemeinden und Städte wie Pyrbaum oder Neumarkt i.d.OPf. zurückgegriffen werden muss. Die Verkehrsanbindung ist eingeschränkt, jedoch bestehen Busverbindungen in nahegelegene Orte. Insgesamt ist die Wohnlage aufgrund genannter Faktoren als einfach einzustufen.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Grundstücksgestaltung	
Grundstücksform	überwiegend rechteckig geschnitten
Straßenfront	rd. 12 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 13 m
mittlere Grundstückstiefe	rd. 30 m

Anmerkung: Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Grundstück	
Flurstücksnummer	25
Grundstückgröße lt. Grundbuch	384 m²

Erschließungszustand	
Der Markt Pyrbaum bestätigt, dass die Ortsstraße vor dem Bewertungsgrundstück bereits insgesamt hergestellt ist und hierfür ein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung nicht mehr anfällt.	

Gemäß der Auskunft des Marktes Pyrbaum wurden die geforderten Untersuchungen der Grundstücksentwässerungsanlage auf öffentlichen Grund bis zur Grundstücksgrenze regelmäßig durchgeführt.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Anmerkung:
Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungseinheit.

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtererstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Gemäß der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist das Grundstück nicht von Lärmimmissionen betroffen. Dies bestätigt auch der Gutachterliche Eindruck vor Ort.

Anmerkung: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan des Markts Pyrbaum mit integriertem Landschaftsplan
Aussage des Flächennutzungsplans	gemischte Baufläche
rechtswirksam seit	2018

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Das Wertermittlungsobjekt liegt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet.

Nach § 34 BauGB 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.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über etwaige im Grundbuch eingetragene Belastungen hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge oder Bodenordnungsverfahren bekannt.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Markus Niebler
Anschrift	92318 Neumarkt i.d.OPf. - Höhenberg
Telefon	09181 5 20 70 04

Örtliche Verwaltung

Name	Markt Pyrbaum
Ort	90602 Pyrbaum
Internet	www.pyrbaum.de

Gebäudebeschreibung

Umbau Scheune zu Wohneinheit

Das ursprüngliche Baujahr der Scheune ist nicht bekannt. Die Scheune ist an der Nordseite an das Wohnhaus angebaut und wurde etwa im Jahr 1993 zu Wohnraum ausgebaut. Gemäß vorliegender Teilungserklärung vom 26.05.1994 wurde das Gebäude rechtlich in zwei Wohneinheiten getrennt. Der südliche Teil, in dem sich die zu bewertende Einheit Nr. 1 befindet, stellt sich als Altbau dar und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erd- und Dachgeschoss mit Spitzboden. Die nördliche Wohneinheit Nr. 2 befindet sich im Neubau, der ausgebauten Scheune, diese ist nicht unterkellert und stellt sich aus Erd- und Dachgeschoss mit Spitzboden dar (siehe Schnitt). Die Einheiten erhielten zwei separate Zugänge und sind somit unabhängig voneinander nutzbar.

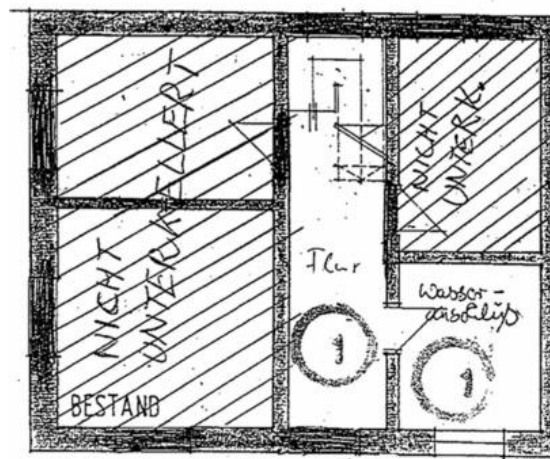


Abbildung 2 Kellergeschoss - Auszug aus der Teilungserklärung 1994

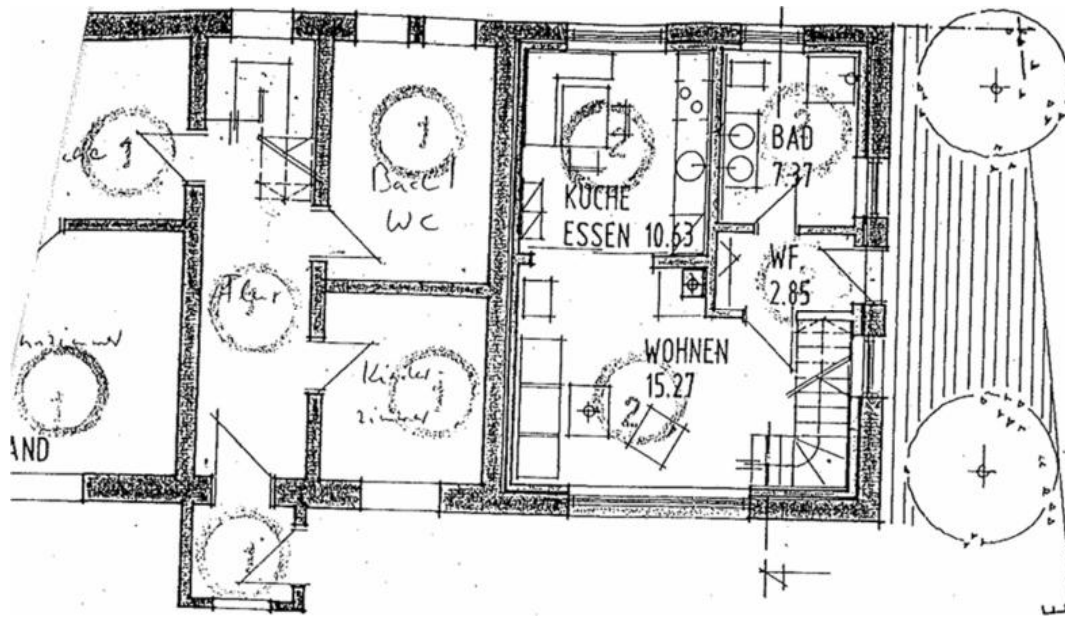


Abbildung 3 Erdgeschoss - Auszug aus der Teilungserklärung 1994

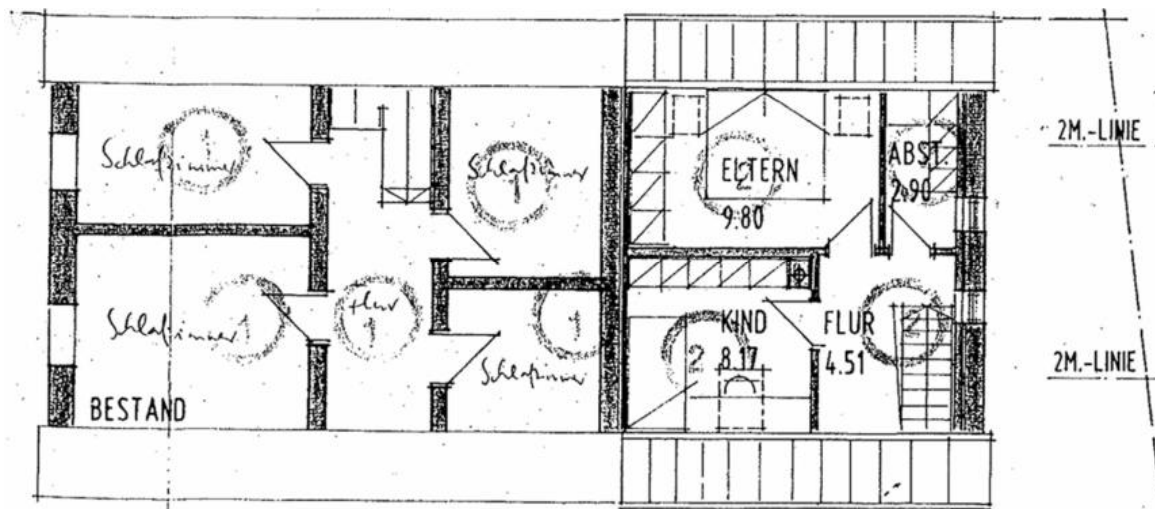


Abbildung 4 Dachgeschoss - Auszug aus der Teilungserklärung 1994

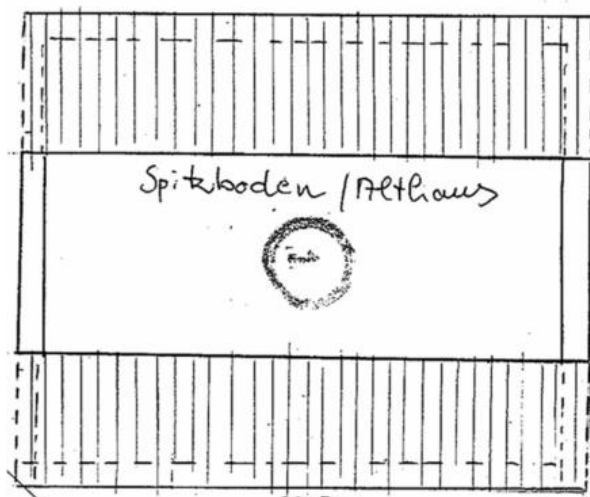


Abbildung 5 Spitzboden - TE 1994

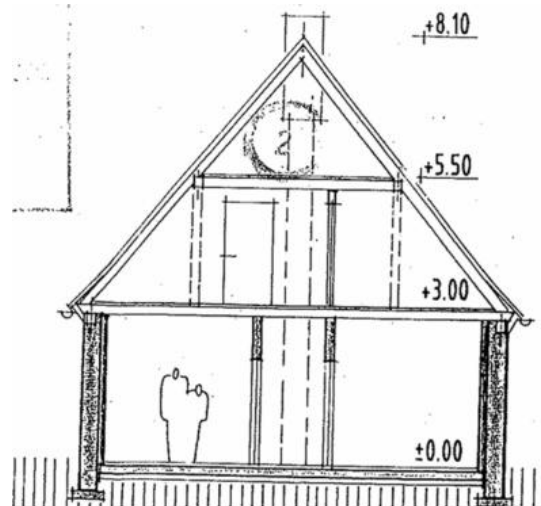


Abbildung 6 Schnitt - TE 1994

Aufstockung Wohnhaus

Im Jahr 1997 wurde das gesamte Wohnhaus aufgestockt, indem das Gebäude um ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert wurden. Das Dachgeschoss wird technisch über die innenliegende Geschosstreppe der Einheit Nr. 1 im südlichen Gebäudeteil erschlossen und ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig und ausschließlich von dieser wohnwirtschaftlich nutzbar. Der Spitzboden ist ebenfalls nur über die Einheit Nr. 1 zugänglich. Da seit 1994 kein Nachtrag zur Teilungserklärung und somit keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte, sind das Dachgeschoss und der Spitzboden rechtlich dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

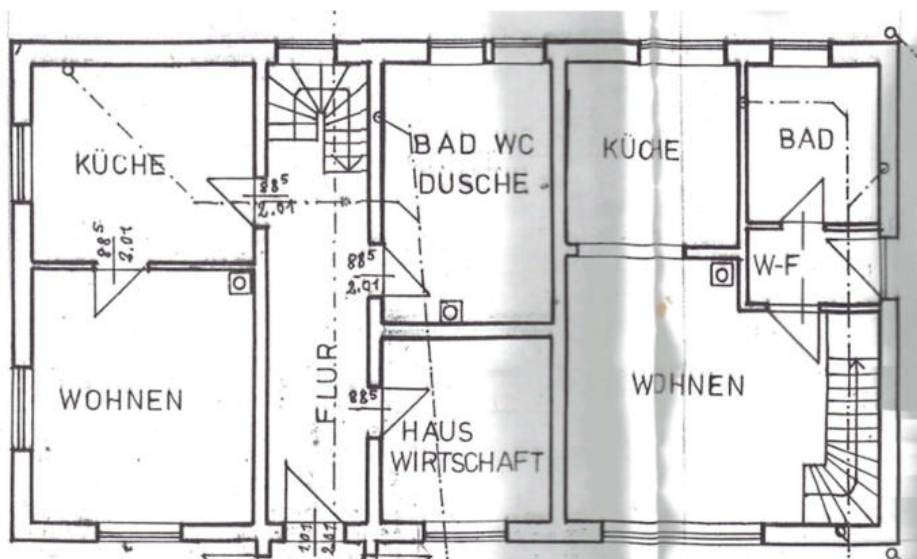


Abbildung 7 Erdgeschoss - Aufstockung 1997

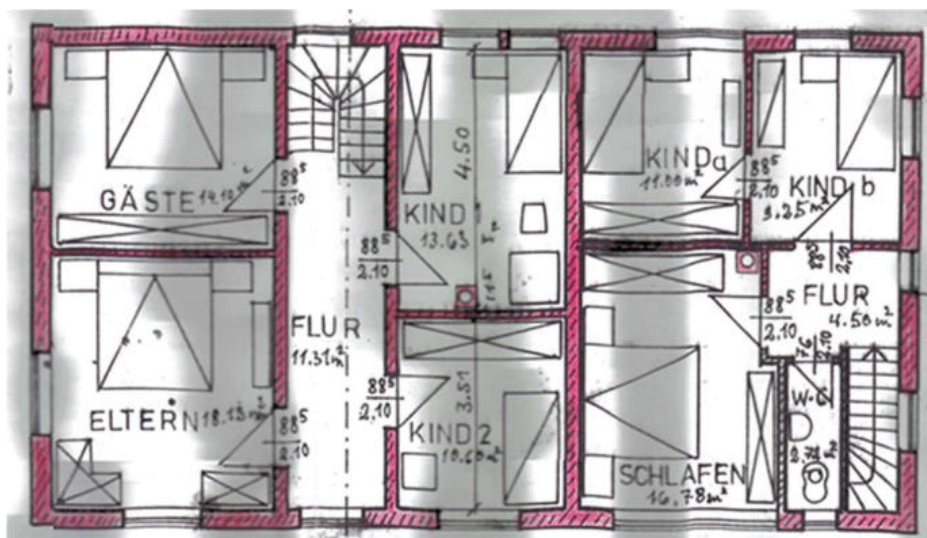


Abbildung 8 1. Obergeschoss - Aufstockung 1997

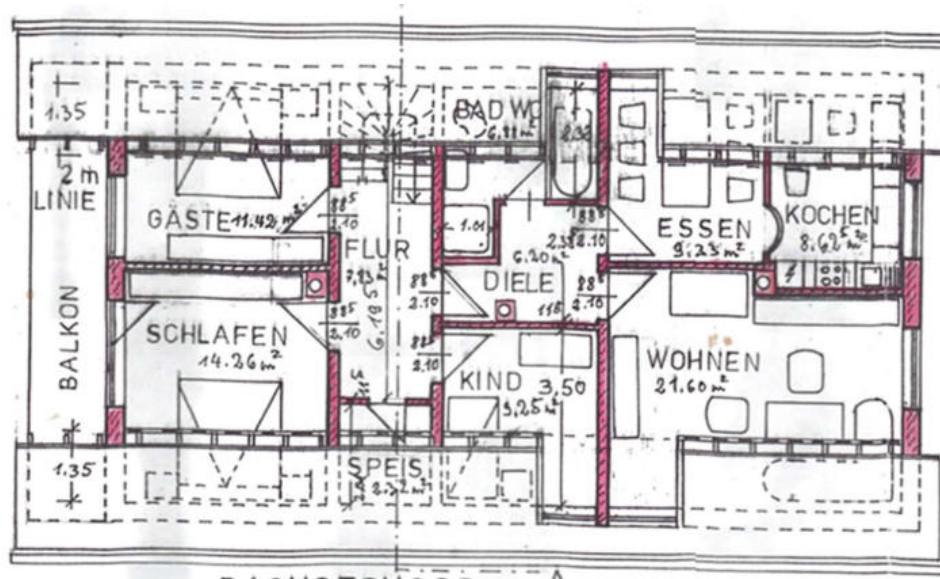


Abbildung 9 Dachgeschoss - Aufstockung 1997

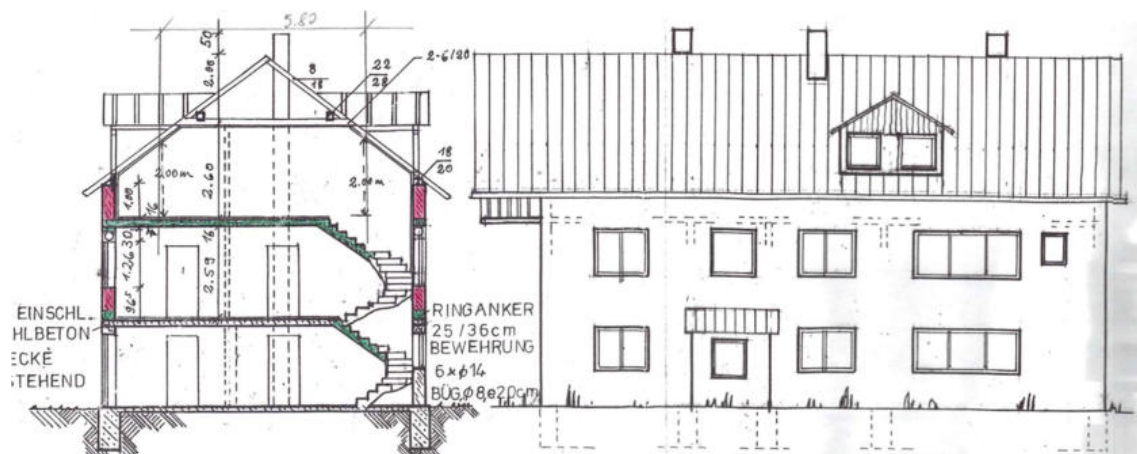


Abbildung 10 Schnitt und Ansicht von Osten - Aufstockung 1997



Abbildung 11 Ansicht von Norden und Westen

Darstellung am Ortstermin

Zum Stichtag sind das Dachgeschoss und der Spitzboden vollständig und ausschließlich von der Einheit Nr. 1 wohnwirtschaftlich nutzbar.

In der Bewilligung vom 26.05.1994 (Teilungserklärung) wird der Altbau als teilunterkellert beschrieben. Dabei sind der Flur sowie ein angrenzender Kellerraum der Einheit Nr. 1 zugeordnet. Im Rahmen des Ortstermins stellte sich jedoch heraus, dass der Altbau nahezu vollständig unterkellert ist. Die dabei zusätzlich erfassten Kellerräume wurden rechtlich nicht in einem Nachtrag einer Wohneinheit zugeordnet und sind daher dem Gemeinschaftseigentum zuzuweisen. Der Zugang in das Kellergeschoss ist ausschließlich über die Einheit Nr. 1 möglich.

Das Dachgeschoss, der Spitzboden sowie die zusätzlichen Räumlichkeiten im Kellergeschoss sind durch den fehlenden Nachtrag der Teilungserklärung bei der weiteren Wertermittlung dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen und werden mit einem Miteigentumsanteil von 3/5 der Wohneinheit Nr. 1 zugerechnet.

In der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung erfolgt die Gliederung entsprechend der Zuteilung: Das Sondereigentum umfasst die Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss, teilweise Räume im Keller sowie das Sondernutzungsrecht an den südlichen Außenanlagen.

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Das Wohnhaus, in dem sich die Bewertungseinheit befindet, ist mit seiner Nordfassade zur Ortsstraße ausgerichtet. An die Hausfassade angrenzend wurde ein Unterstand angebaut, dessen Dach als Balkon dient. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze, auf dem Nachbargrundstück, verläuft ein Anliegerweg, der die südlich gelegenen Grundstücke erschließt. Im Süden grenzt ein weiteres Wohnhaus direkt an die Grundstücksgrenze an, während sich westlich ein weiteres Wohngrundstück mit einem freistehenden Wohnhaus befindet.

Wohnhaus

Bauweise	massiv (porosierte Ziegelsteine), verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Dach	Satteldach, Gaube im Osten sowie Westen
Decken	Stahlbetondecke Altbau, Holzbalkendecke Scheune
Fenster	Holzrahmenfenster isolierverglast mit manuellen Rollos
Heizungsanlage	Holzöfen mit Lüftungskappen in den oberen Geschossen

Anmerkung: Beide Gebäudeteile verfügen über separate Heiz- und Wasserversorgungssysteme.

WEG - Hausverwaltung

Es wurde keine WEG-Verwaltung bestellt. Ob eine Erhaltungsrücklage gebildet wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt

Brandversicherungswert

Dem Sachverständigen ist kein Brandversicherungswert bekannt.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersterher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	384 m ²
Geschossfläche (GF)	438 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,1

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der Geschossfläche (GF) an. Sie zeigt, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche genutzt werden. Die Geschossfläche wird dabei anhand der Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen berechnet. Keller- und Dachgeschosse, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, zählen hingegen nicht als Vollgeschosse und werden somit nicht in die GFZ einbezogen

Sie gibt an, wie groß die Geschoßfläche im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks sein darf. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Grundflächen aller Vollgeschosse in allen Gebäuden auf dem Grundstück mitzurechnen. Je nach landesrechtlichen Vorschriften gibt es Unterschiede bei der Definition von Vollgeschossen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossfläche (GF) sind in § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

Anmerkung:

Die Geschossfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und mithilfe der Messfunktion der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus ermittelt und plausibilisiert.

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Bruttogrundfläche Altbau	376 m ²
Bruttogrundfläche Neubau	152 m ²
Bruttogrundfläche gesamt	528 m ²

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde aus vorliegenden Planunterlagen entnommen und mit Hilfe der Messfunktion der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus plausibilisiert. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgetragener Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

Baujahr/Modernisierungen		
Fiktives Baujahr	ca. 1970	
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	ca. 1993	Umbau Scheune zu Wohneinheit
	ca. 1997	Umbau und Aufstockung Wohnhaus
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	

Anmerkungen:

Das genaue Baujahr ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Daher wurde zur Ermittlung des ursprünglichen Baujahres die Luftbildrecherche des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung herangezogen, wobei die Ortsstraße erstmals kartografisch im Jahr 1970 erfasst wurde. Für die Herleitung des gewichteten Baujahrs legt der Sachverständige das Jahr 1970 als ursprüngliches Baujahr zugrunde.

Um den Ausbau der angrenzenden Scheune zum Wohnhaus sowie die Aufstockung des gesamten Wohnhauses zu berücksichtigen, wird ein gewichtetes Baujahr ermittelt. Zur Ermittlung finden das ursprünglich angesetzte Baujahr 1970 sowie das Baujahr der im Jahr 1997 erfolgten Aufstockung Berücksichtigung.

Das gewichtete Baujahr in Abhängigkeit von der Geschossfläche berücksichtigt das Baujahr der einzelnen Bauteile oder modernisierten Bereiche einer Immobilie, wobei diese nach ihrem Flächenanteil gewichtet werden. Auf Basis dieser Gewichtung wird ein Durchschnittsjahr berechnet, das den Zustand der gesamten Immobilie präziser abbildet.

Objekt	Geschossfläche	Baujahr
Altbau	376 m ²	1970
Neubau (Scheune)	152 m ²	1997
Gewichtetes Baujahr		1978

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Fotodokumentation erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Wohnhaus
Eingang	Der Eingang der Wohneinheit Nr.1 im Neubau (Scheune) befindet sich im Norden; der Zugang zur Wohneinheit Nr. 2 im Altbau befinden sich im Osten.
Treppenhaus	Die beiden Einheiten verfügen jeweils über ein separates Treppenhaus.

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Bodenbelag	überw. Laminat, teiwl. PVC, Sanitärräume und weiteres Zimmer gefliest
Wände	überw. verputzt gestrichen, teilw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer und im Spritzbereich der Küche
Decken und Traufseiten	überw. mit Nut- und Feder verkleidet
Türen	Holz furnierte Türen, teilw. mit Glasausschnitt
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Zweifach-Isolierverglasung
Sanitärausstattung	WC: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Pissoir vorhanden

	Badezimmer: Badewanne und Dusche mit Einhandmischarmatur, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken mit Einhandmischarmatur
Elektroausstattung	überw. unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	Holzofen im EG mit Luftklappen in das DG, Warmwasser über Durchlauferhitzer elektrisch
Treppe	Einschubtreppe in den Spitzboden
Balkon	Südausrichtung, Fliesenbelag, durch Traufseiten überdacht, Absturzsicherung aus Holz

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Bodenbelag	Fliesenbelag, Laminat, teilw. Estrichboden
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Decken	überw. verputzt und gestrichen
Türen	überw. Durchgänge, Holzrahmentüre mit Glasausschnitt im Flur
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster
Elektroausstattung	überw. unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	nicht beheizt, Leitungen teilweise auf Putz verlegt
Treppe	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag

Anmerkung: Das Kellergeschoss wird zum Zeitpunkt des Ortstermins teilweise renoviert, weshalb die Wände und Decken zum Stichtag teils freigelegt und teils nur verputzt sind.

Im Kellergeschoss befindet sich eine Grundwasserpumpe, die dauerhaft das Grundwasser aufgrund der unterschiedlichen Höhen des Kanals abpumpen muss.

Spitzboden

Zum Stichtag wird der Spitzboden als Lagerfläche genutzt. Die Dachhaut ist mit Styroporplatten gedämmt, nicht verkleidet.

Grundrissgestaltung

Dachgeschoss

Am Ende des Flurs befindet sich ein WC. Im Süden befinden sich zwei Zimmer und ein durch die Traufseiten überdachter Balkon. Im Norden wird ein offener Wohnbereich durch einen separaten Flur erschlossen. Im Westen befinden sich ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer, während im Osten ein zusätzliches Zimmer angeordnet ist.

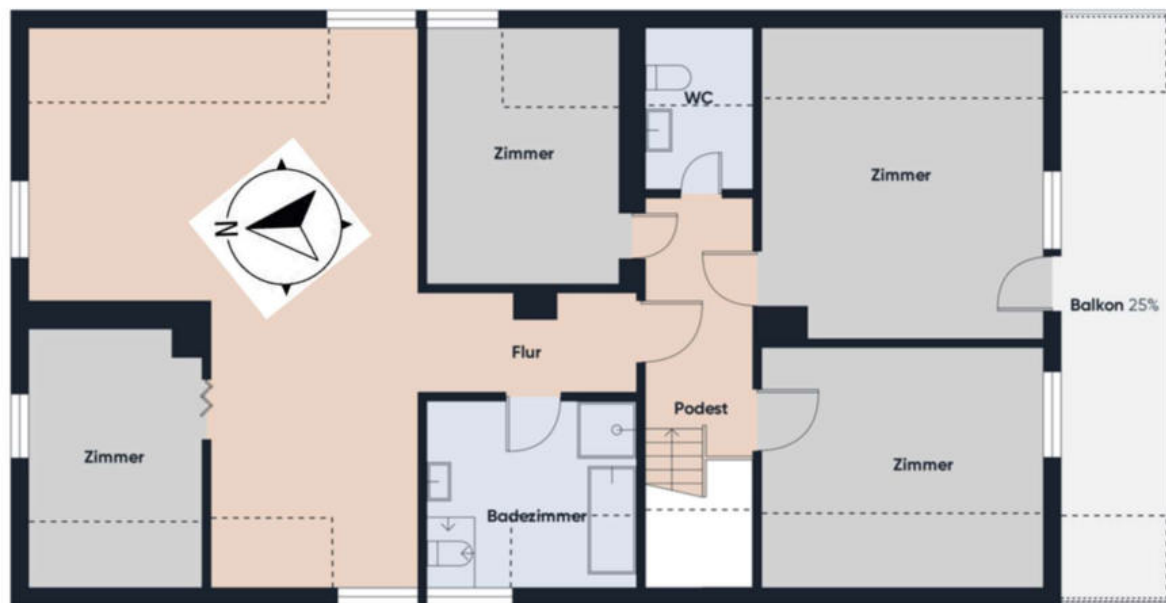


Abbildung 12 Grundriss Dachgeschoss

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist über das Erdgeschoss der Einheit Nr. 1 zugänglich. Die Räumlichkeiten sind teilweise der Einheit 1 zugeordnet. Zum Zeitpunkt des Ortstermins wiesen einige Räume überwiegend keine Wand- oder Bodenbeläge auf. Die restlichen, bereits ausgebauten Räume sind ebenfalls über den Flur zugänglich. Jeder Kellerraum des Gemeinschaftseigentums verfügt über ein Außenfenster, das für ausreichende Belichtung sorgt.

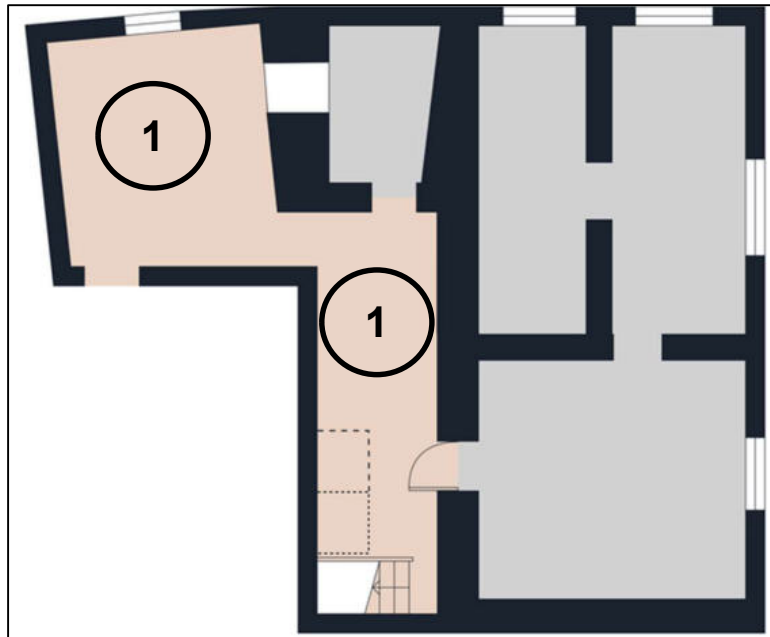


Abbildung 13 Grundriss Kellergeschoss

Außenanlagen

Das Grundstück mit der FlNr. 25 ist direkt über die nördlich verlaufende Ortsstraße zugänglich. Die Zufahrt, die östlich des Wohnhauses entlangführt, ist gepflastert. Die Grundstücksgrenzen sind überwiegend durch einen Holzzaun eingefriedet.

Dem Eigentümer der Einheit Nr. 1 wurde gemäß Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der in der Lageskizze blau markierten Grundstücksfläche eingeräumt. Dazu gehört der Garten, der mit Beeten, Sträuchern und einigen kleinere Bäumen und Wegen angelegt ist, sowie ein massiv errichtetes Gartenhaus mit angrenzendem Unterstand, der ein flach geneigtes Pultdach mit Ziegeleindeckung aufweist und an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet ist.

Dem Eigentümer der Einheit Nr. 2 wurde entsprechend das Sondernutzungsrecht an der grün markierten Fläche in derselben Lageskizze zugewiesen. Hierzu gehört der nördliche Bereich der Außenanlagen, wo sich ebenfalls der Zugang der Wohneinheit Nr. 2 befindet, der über einen massiv errichteten Anbau überdacht ist.

Die in der Lageskizze rot gekennzeichnete Fläche verbleibt im gemeinschaftlichen Eigentum und steht somit allen Miteigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Jeder der genannten Wohnungseigentümer ist berechtigt, die ihm zugewiesene Sondernutzungsfläche ausschließlich für sich zu nutzen. Gleichzeitig ist jeder Sondernutzungsberechtigte verpflichtet, den ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Grundstücksteil in einem dem Gesamtbild entsprechenden ordnungsgemäßen Zustand zu pflegen.

Die hieraus entstehenden Unterhaltskosten sind vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten eigenständig zu tragen. Darüber hinaus ist dieser verpflichtet, die übrigen Miteigentümer des Wohnungseigentumsgrundstücks von jeglicher Haftung für Unfälle auf der ihm zugewiesenen Fläche freizustellen.

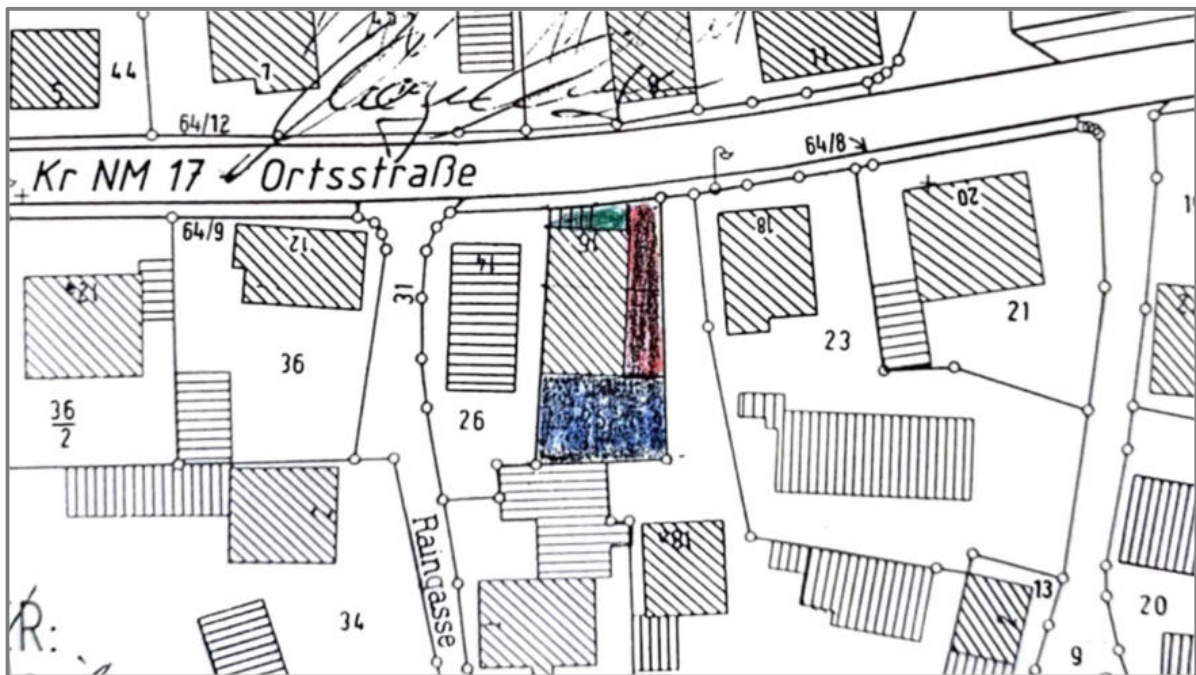


Abbildung 14 Auszug aus der Teilungserklärung

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
• Farb- und Putzabplatzungen an den Innen- und Außenwänden im Keller (vermtl. Feuchteschaden aufgrund unterschiedlichen Höhenniveaus des Kanals, teilw. stehendes Wasser auf dem Boden im Kellergeschoss) • Farb- und Putzabplatzungen an den Außenwänden
Instandhaltungsstau
• überwiegend wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • unzeitgemäße Sanitärausstattung • teilweise auf Putz verlegte Leitungen im Kellergeschoss • Bodenbelag im Dachgeschoss noch nicht vollständig verlegt
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz

Anmerkung: Die genannten Punkte beziehen sich auf das Gemeinschaftseigentum, das hauptsächlich das Dachgeschoss sowie die Räumlichkeiten im Kellergeschoss umfasst. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung vom 26.05.1994 ist jeder Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Gebäudeteils, einschließlich der Außenmauern und des Daches, selbst verantwortlich und trägt die hierfür anfallenden Kosten. Dies gilt auch für Teile des Gebäudes, die aufgrund gesetzlicher Regelungen zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Den jeweiligen Eigentümern wird das Sondernutzungsrecht an den Teilen und Einrichtungen der zugewiesenen Einheiten, einschließlich Dach und Außenmauern, eingeräumt.

Ob diese Festlegungen rechtlicher Natur sind, kann und darf vom Sachverständigen nicht beurteilt werden. Für die nachfolgende Ermittlung wird jedoch unterstellt, dass jeder Eigentümer für seine Sondernutzungsrechte verantwortlich ist.

Hinweis: Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich überwiegend in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand, insbesondere im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften des Gebäudes.

Nach der im Jahr 1997 erfolgten Aufstockung wurde kein entsprechender Nachtrag zur Teilungserklärung vorgenommen, um die Aufteilung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum anzupassen. Infolgedessen weicht die tatsächliche Nutzung einzelner Bereiche am Stichtag von der in der vorliegenden Teilungserklärung dokumentierten rechtlichen Zuordnung ab.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt (Sondereigentum Wohnung Nr. 1)

Wohnung Nr. 1	Wohnung im Erd- und Obergeschoss, nebst Keller- raum im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie Sondernutzungsrecht an den Außenflächen im Sü- den
---------------	---

Anmerkung: Eine WEG-Verwaltung wurde nicht gebildet.
Ob eine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht.

Sondernutzungsrechte räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

Aktuelle Nutzung

Die zu bewertende Wohnungseinheit ist zum Stichtag unbewohnt. Das Dachgeschoss, der Spitzboden sowie das Kellergeschoss werden zum Stichtag ausschließlich von der Wohneinheit Nr. 1 erschlossen. Weiterführende Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Ausstattungsmerkmale	
Gebäudebereich	Erdgeschoss
Bodenbelag	überw. Fliesen, teilw. Korkboden
Wände	überw. verputzt gestrichen, teilw. mit Nut- und Feder verkleidet, raumhoher Fliesenspiegel im Allzweckraum und im Bereich der Badewanne und der Dusche, Fliesenspiegel im Spritzbereich der Küche
Deckenbeläge	überw. mit Nut- und Feder verkleidet
Türen	Wohnungstüren überwiegend Leichtholztüren, weiß gestrichen
Fenster	überw. Holzrahmen-, teilw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden manuell, Innenfensterbänke aus Steinzeug
Sanitärausstattung	Waschbecken mit Einhandmischarmatur im Allzweckraum, Badewanne und Dusche mit Einhandmischarmatur sowie Stand-WC mit Druckspülleitung vorhanden
Elektroausstattung	überw. unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	Holzöfen, Warmwasser im Badezimmer über Durchlauf-erhitzer
Treppe in das Obergeschoss	viertelgewendelt, mit Fliesenbelag und Rutschplatten, innenliegendes Geländer aus Holz
Anmerkung: Zum Stichtag steht die Wohneinheit leer. Sie ist weder möbliert noch mit einer Küche ausgestattet.	

Gebäudebereich	1. Obergeschoss
Bodenbelag	überw. Laminat, Fliesenbelag im WC
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Fliesenbelag im WC
Deckenbeläge	überw. verputzt und gestrichen, teilweise mit Nut- und Feder verkleidet
Türen	Holz furniert Türen, weiß lackiert, teilweise sind die Türen nicht vorhanden
Fenster	Holz-, und Kunststoffrahmenfenster mit Zweifach-Isolierverglasung
Sanitärausstattung	Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Stand-WC mit Druckspülleitung
Elektroausstattung	überw. unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	Holzofen im EG mit Luftklappen in das OG
Treppe in das Dachgeschoss	viertelgewendelt, mit Fliesenbelag und Rutschplatten

Grundrissgestaltung

Erdgeschoss

Der Grundriss des Erdgeschosses weist eine überwiegend funktionale Raumaufteilung auf. Der Eingangsbereich führt in den zentralen Flur (Podest), der die angrenzenden Räume erschließt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Zimmer mit angrenzendem Allzweckraum, der als Hauswirtschaftsraum genutzt wird und direkten Zugang zum Badezimmer bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem separat abgeteilten WC ausgestattet. Die Küche, die direkten Zugang zu einem weiteren Zimmer bietet. Am Ende des Flurs, gegenüber der Eingangstür, befindet sich die Geschosstreppe, die sowohl in das Kellergeschoss als auch in die oberen Geschosse führt. Einige Räume dienen als Durchgangsbereiche, insbesondere die Küche sowie der Allzweckraum, der eine Verbindung zu Badezimmer und WC herstellt. Die Raumhöhen sind baujahrtypisch niedrig. Abweichend von der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1997 wurde das Badezimmer später in ein separates Badezimmer und einen Allzweckraum unterteilt. Der frühere Hauswirtschaftsraum wurde zu einem zusätzlichen Zimmer umgewandelt.



Abbildung 15 Grundriss Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Das Obergeschoss folgt einer ähnlichen Struktur wie das Erdgeschoss. Ein zentraler Flur erschließt sämtliche Räumlichkeiten und ermöglicht den Zugang zu vier Zimmern sowie einem WC, das sich am Ende des Flurs befindet. Es gibt keine Durchgangszimmer, wodurch die Raumaufteilung funktional bleibt. Im Vergleich zur Planung aus dem Jahr 1997 wurde das WC nachträglich hinzugefügt, sonst wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen wurden.



Abbildung 16 Grundriss 1. Obergeschoss

Belüftung/Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind ausreichend. Eine Fensterlüftung ist möglich. Eine Querlüftung ist nur eingeschränkt möglich. Die Badezimmer verfügen über Außenfenster.

Anmerkung: Ob die Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Außenbereich

Der südlich gelegene Gartenbereich ist mit Beeten und angelegten Wegen sowie einem Gartenhaus mit angrenzendem Unterstand ausgestattet. Dort wird das Holz für die Heizungsanlage gelagert und die Mülltonnen der Einheit Nr. 1 untergestellt. Neben den Beeten sind einige kleinere Bäume und Sträucher vorhanden.

Wohnfläche

Erdgeschoss

Eingang	2,44 m ²
Podest	17,87 m ²
Allzweckraum	2,38 m ²
Badezimmer	3,29 m ²
WC	0,57 m ²
Zimmer 1	17,87 m ²
Zimmer 2	9,82 m ²
Küche	14,11 m ²
Summe rd.,	68 m²

1. Obergeschoss

WC	3,21 m ²
Podest	8,06 m ²
Zimmer 1	10,50 m ²
Zimmer 2	12,66 m ²
Zimmer 3	18,16 m ²
Zimmer 4	13,55 m ²
Summe rd.,	66 m²
Wohnfläche gesamt, rd.	134 m²

Hinweis: Die Flächen wurden bei der Ortsbegehung mittels Laser-Lidarmessgerät aufgenommen und mit den vorliegenden Unterlagen plausibilisiert. Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

Abweichung der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
• Farb- und Putzabplatzungen an den Innenwänden im Keller (vermtl. Feuchteschaden aufgrund unterschiedlichen Höhenniveaus des Kanals, teilw. stehendes Wasser auf dem Boden im Kellergeschoss)
Instandhaltungsstau
• baujahrtypische Leitungsführung • teilweise nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallation • Abplatzungen an den Rahmen der Fenster • überwiegend wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • unzeitgemäße Sanitärausstattung • teilweise fehlende Türen im Obergeschoss • teilweise Aufwölben des Bodenbelags im Obergeschoss aufgrund von Feuchtigkeit • teilweise Risse an Wänden und Decken
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz

Anmerkung: Laut Teilungserklärung vom 26.05.1994 trägt jeder Eigentümer die Verantwortung für Instandhaltung und Kosten seines Gebäudeteils, einschließlich Außenmauern und Dach – dies gilt auch für Teile des Gebäudes, die aufgrund gesetzlicher Regelungen zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Den jeweiligen Eigentümern wird das Sondernutzungsrecht an den Teilen und Einrichtungen eingeräumt. Ob diese Festlegungen rechtlicher Natur sind, kann und darf vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

Beurteilung Bewertungseinheit Sondereigentum Wohnung Nr. 1

Die Einheit Nr. 1, die sich im Erd- und Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils befindet, zeigt sich insgesamt in einem baujahrtypischen Zustand mit Instandhaltungsstau. Insbesondere aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit sind Schäden an den Innen- und Außenwänden erkennbar. Ein besonderer Sanierungsbedarf zeigt sich in Bezug auf die Sanitäreanlagen und des energetischen Zustands. Der Grundriss der Einheit ist funktional gestaltet, und sowohl die Belüftung als auch die Belichtung sind als ausreichend zu beurteilen. Weder der Zugang zum Gebäude noch die Nutzung der Räumlichkeiten können barrierefrei genutzt werden.

Das Dachgeschoss wird wohnwirtschaftlich von der Einheit Nr. 1 erschlossen, ebenso wie das Kellergeschoss. Beide Geschosse sind über die innenliegende Geschosstreppe der Einheit Nr. 1 zugänglich. Rechtlich werden diese Räumlichkeiten aufgrund der fehlenden Zuteilung nach WEG dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 17 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

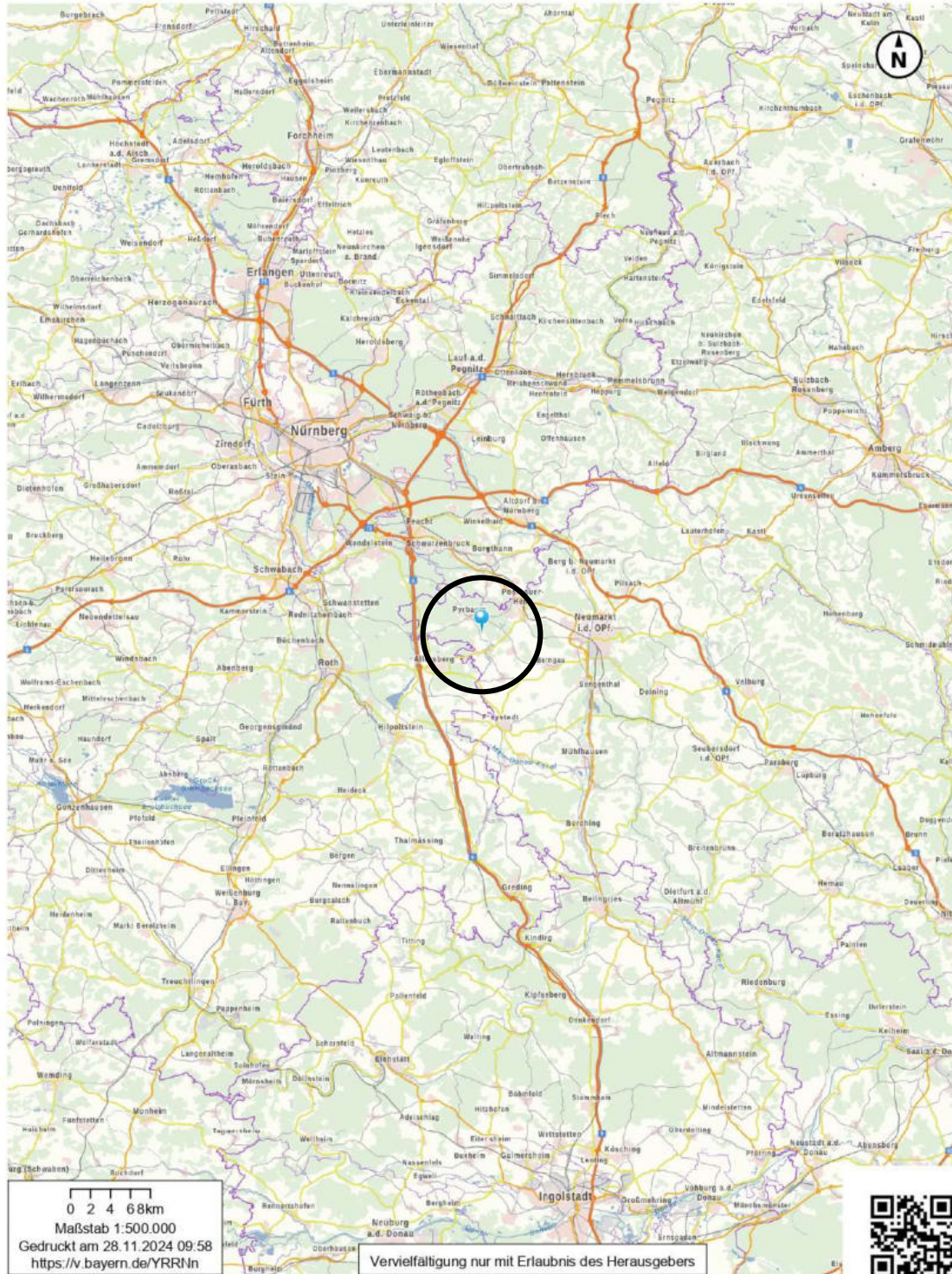


Abbildung 18 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

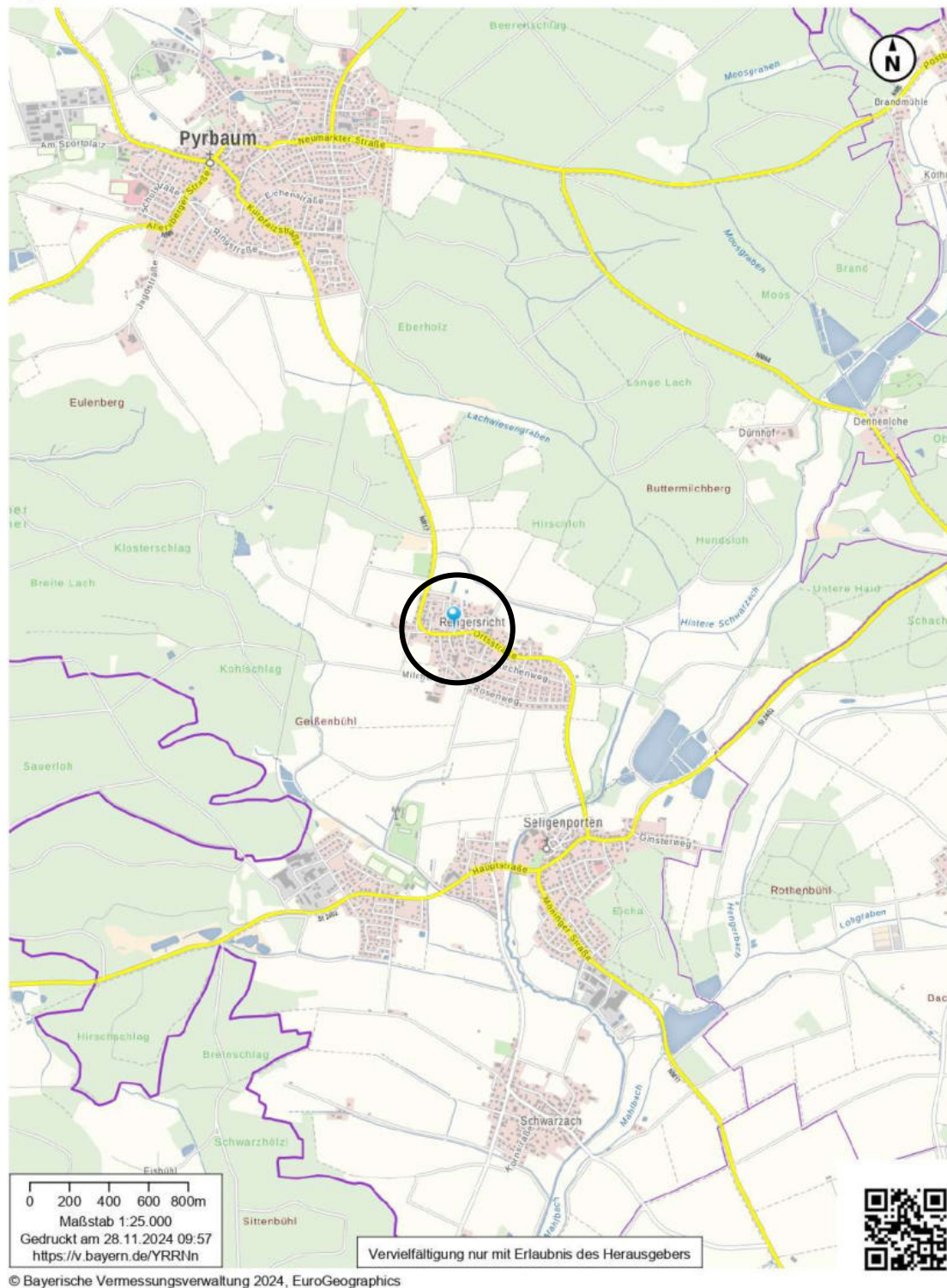
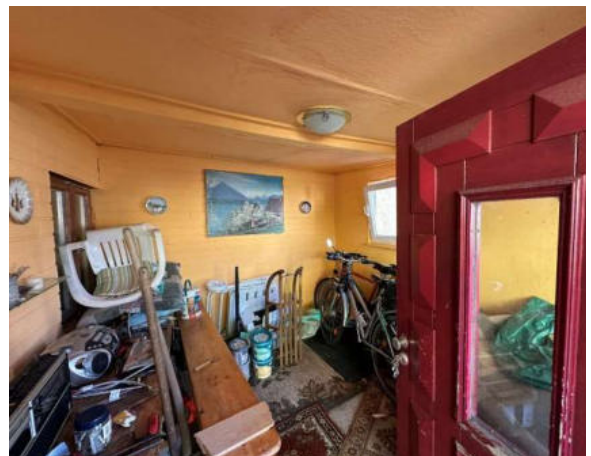


Abbildung 19 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder



Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

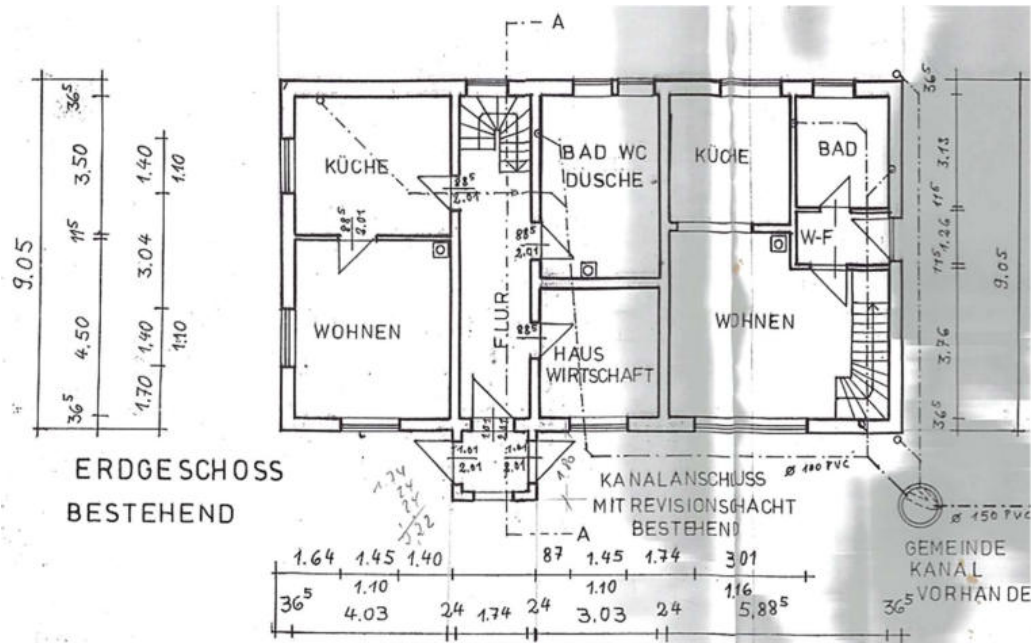


Abbildung 20 Grundriss Erdgeschoss (Aufstockung 1997)

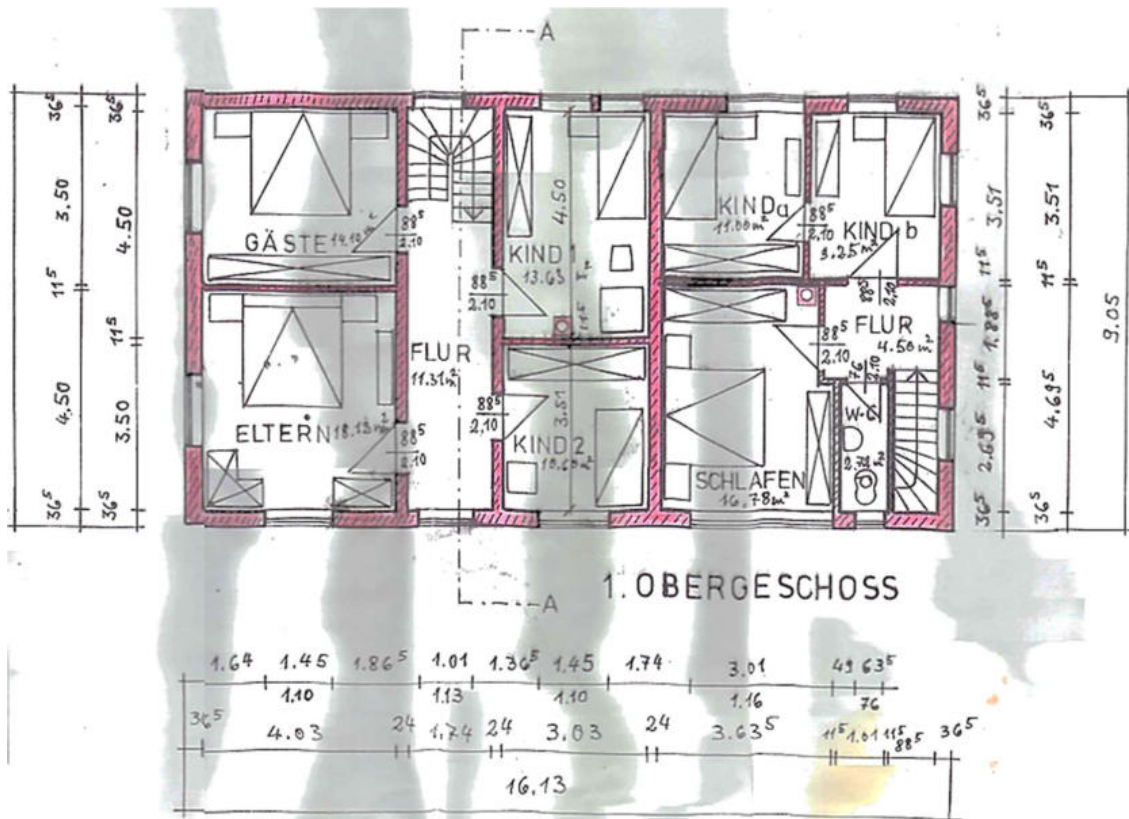


Abbildung 21 Grundriss 1. Obergeschoss (Aufstockung 1997)

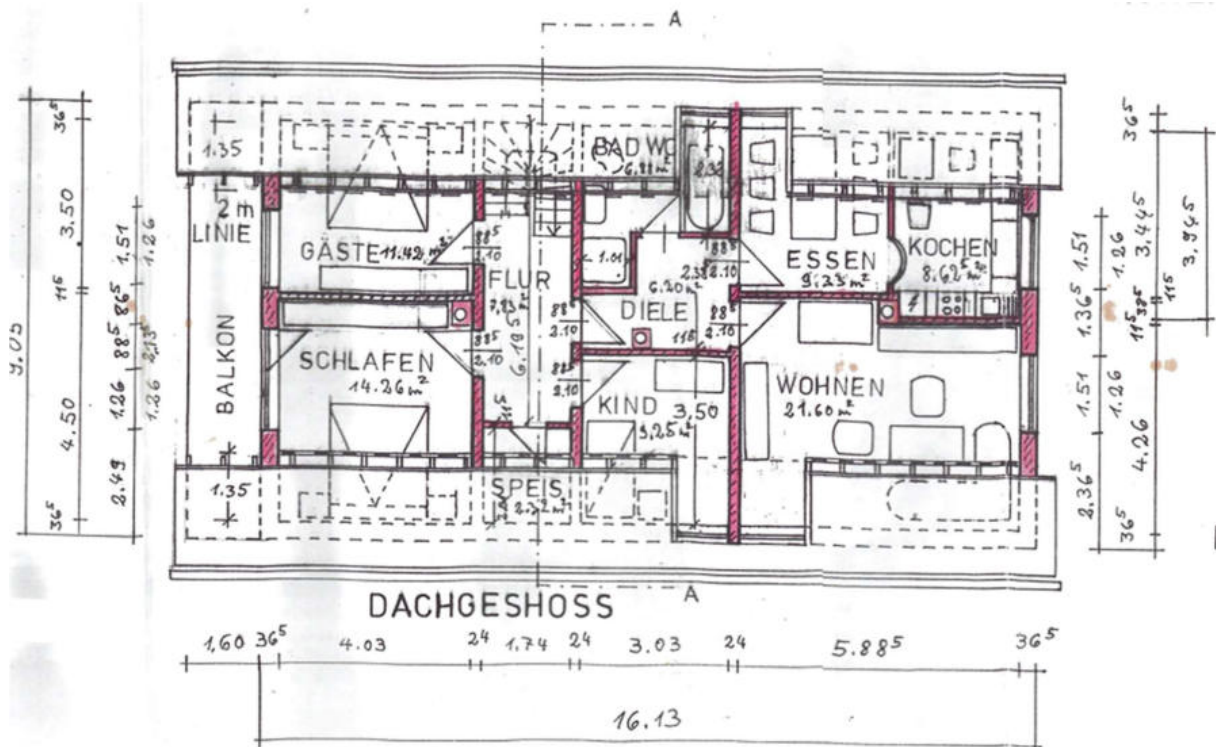


Abbildung 22 Grundriss Dachgeschoss (Aufstockung 1997)

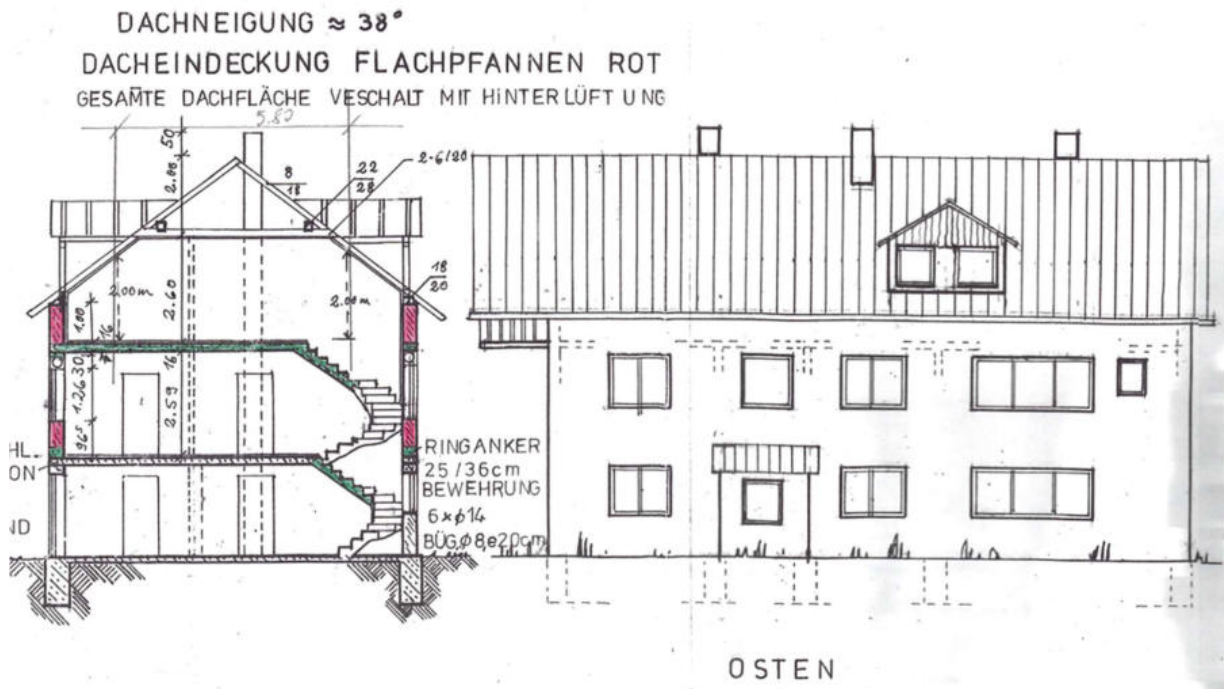


Abbildung 23 Schnitt und Ansicht von Osten (Aufstockung 1997)

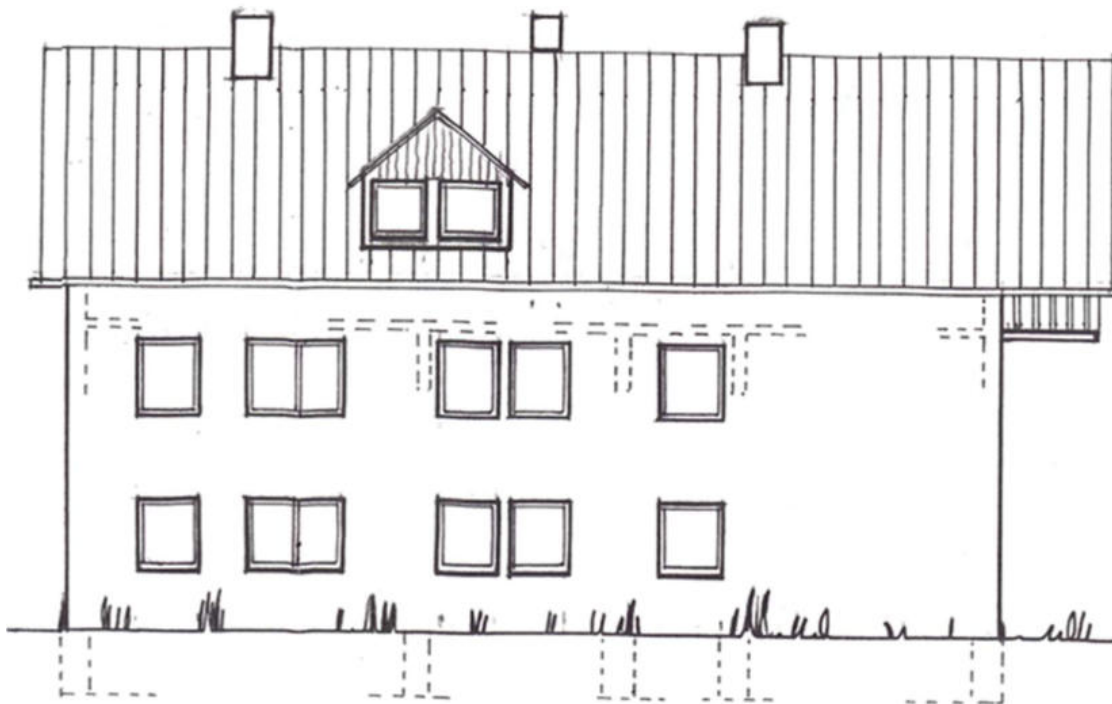


Abbildung 24 Ansicht von Westen (Aufstockung 1997)



Abbildung 25 Ansicht von Norden



Abbildung 26 Ansicht von Süden

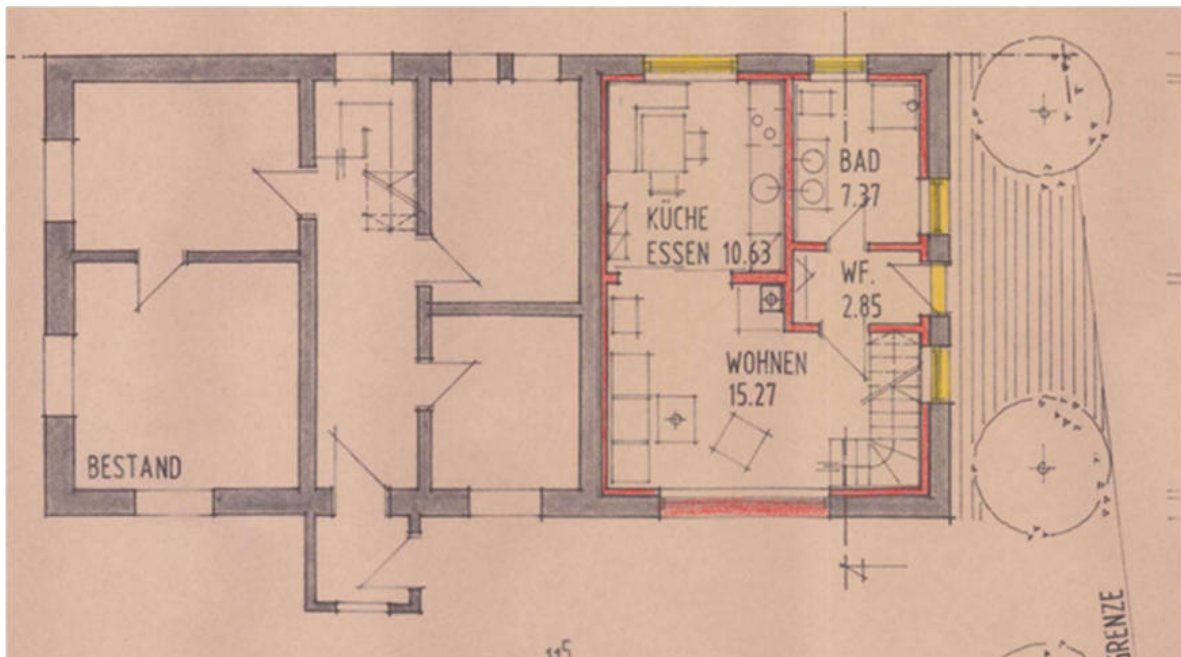


Abbildung 27 Grundriss Erdgeschoss (Umbau Scheune zu Wohnhaus 1993)

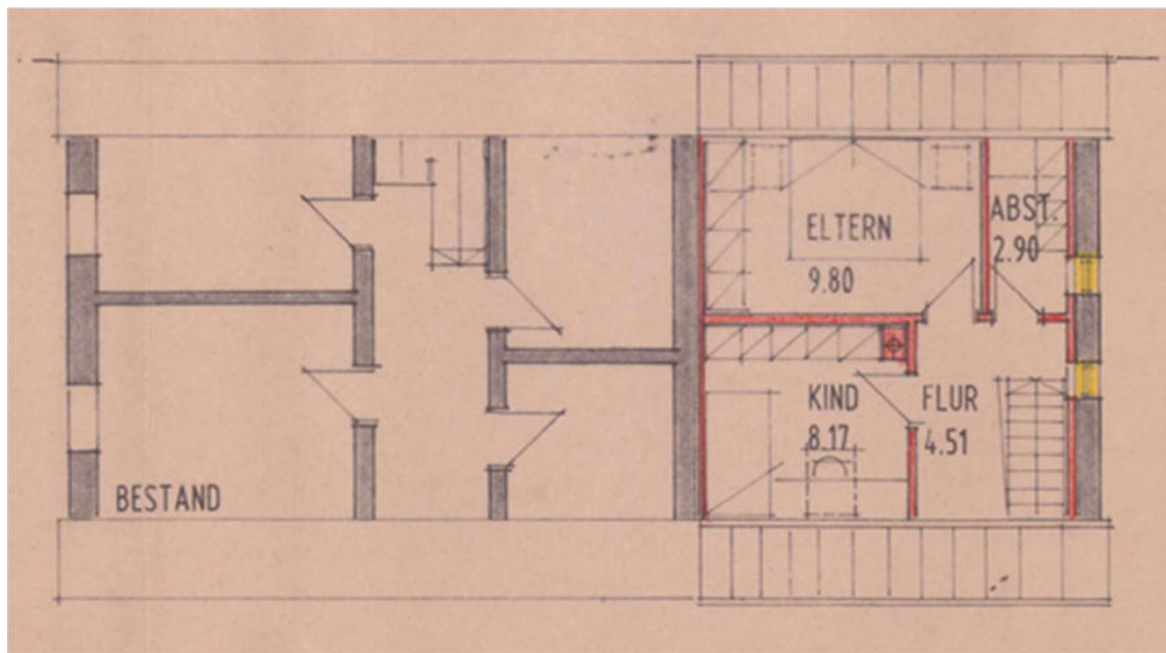


Abbildung 28 Grundriss Dachgeschoss (Umbau Scheune zu Wohnhaus 1993)

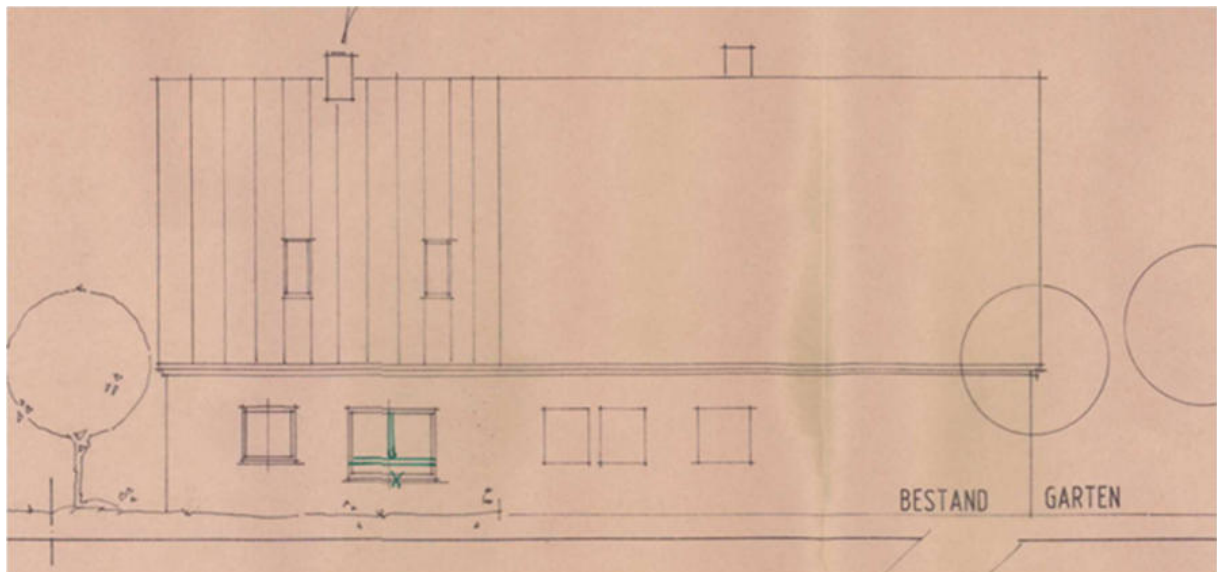


Abbildung 29 Ansicht von Westen (Umbau Scheune 1993)

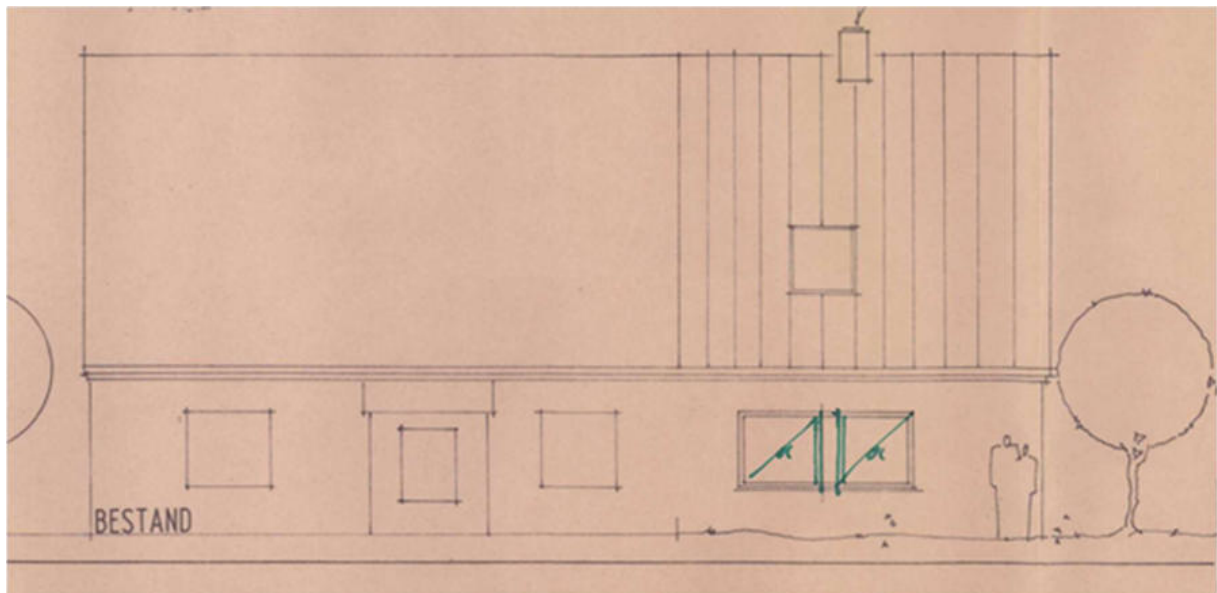
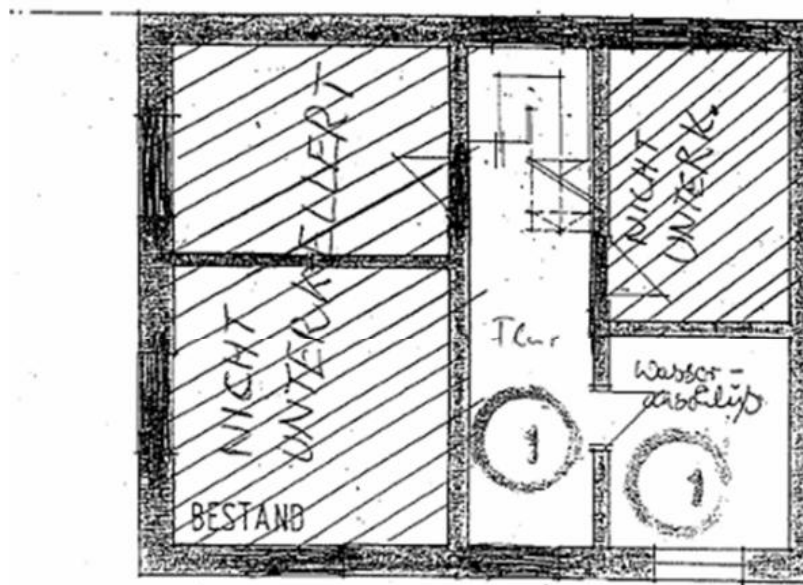


Abbildung 30 Ansicht von Osten (Umbau Scheune 1993)



KELLER / ALTHAUS

Abbildung 31 Grundriss Kellergeschoss (Auszug aus der Bewilligung 1994)

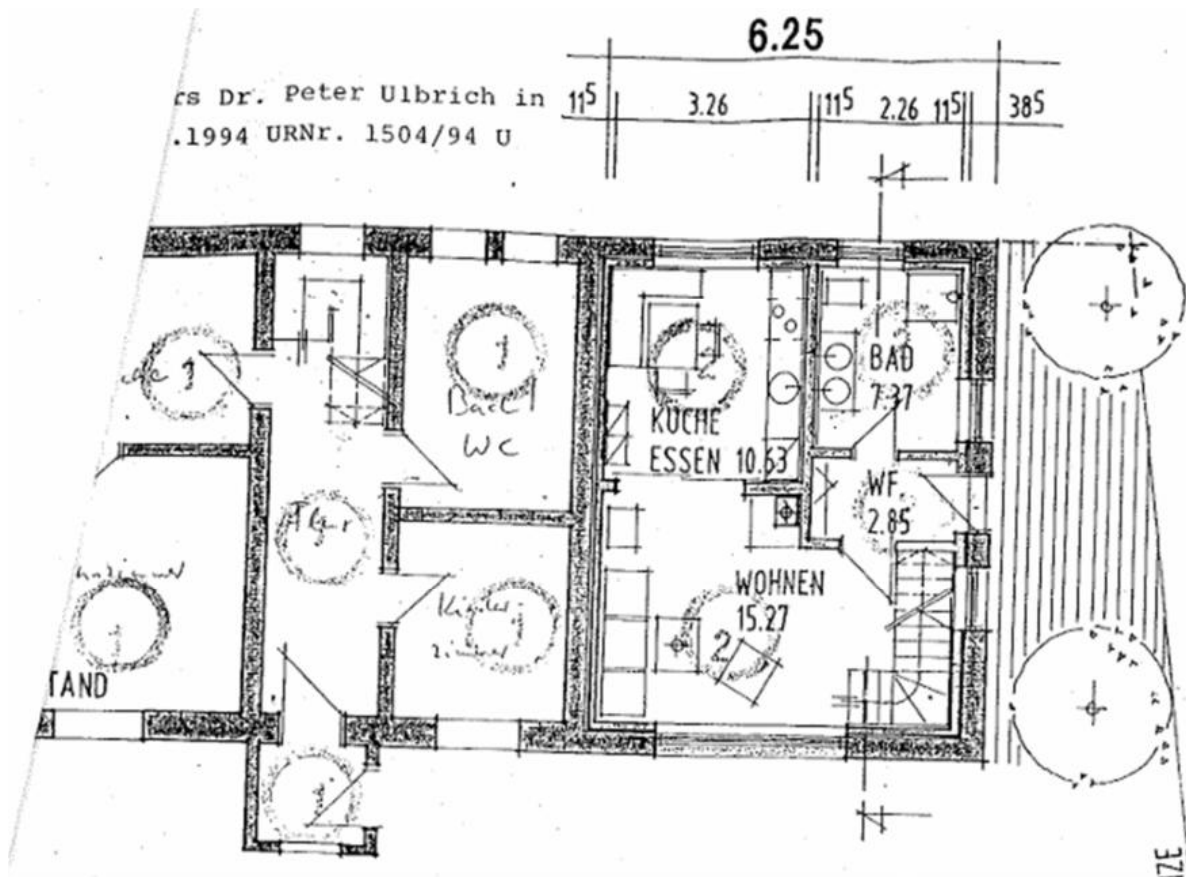


Abbildung 32 Grundriss Erdgeschoss (Auszug aus der Bewilligung 1994)

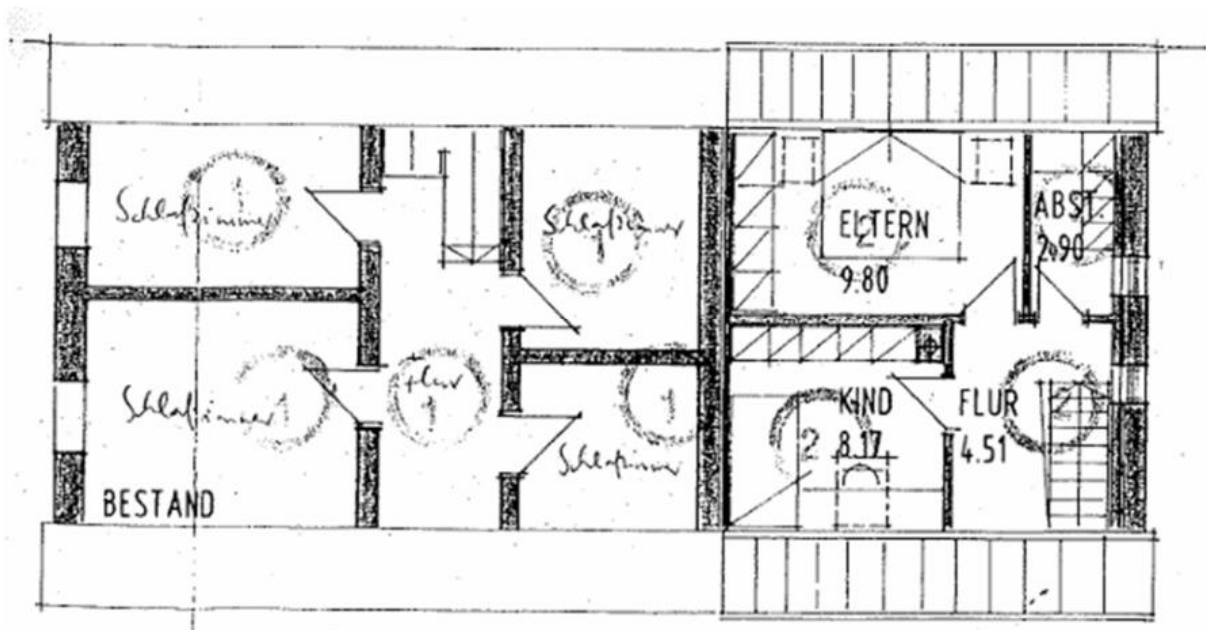


Abbildung 33 Grundriss Dachgeschoss (Auszug aus der Bewilligung 1994)

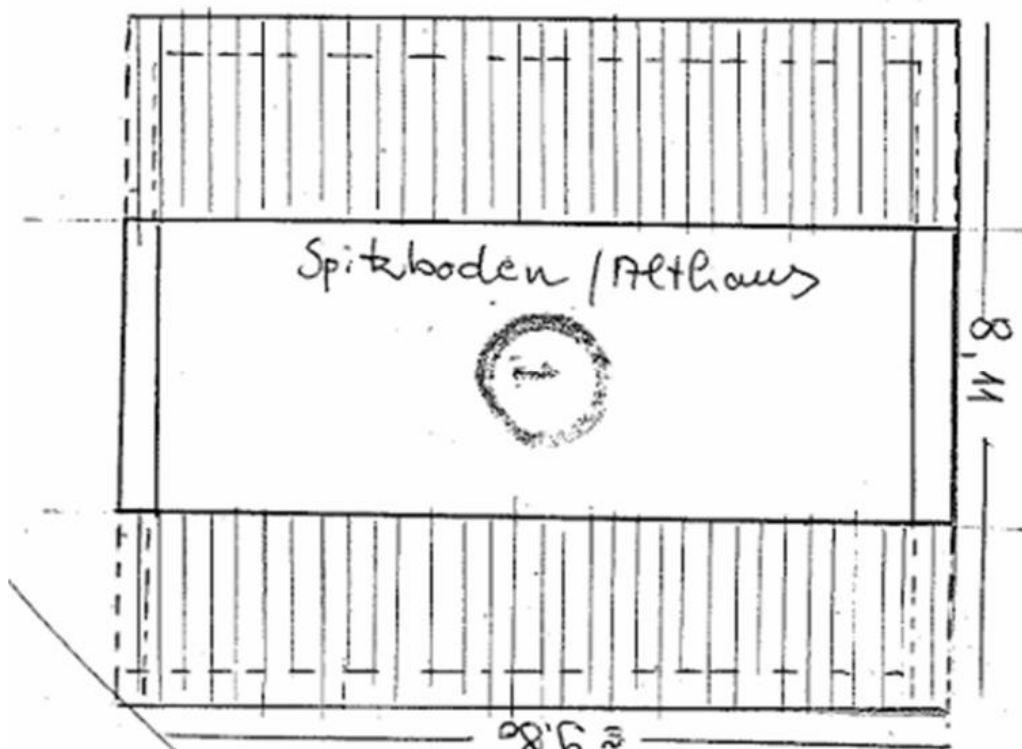


Abbildung 34 Grundriss Spitzboden (Auszug aus der Bewilligung 1994)

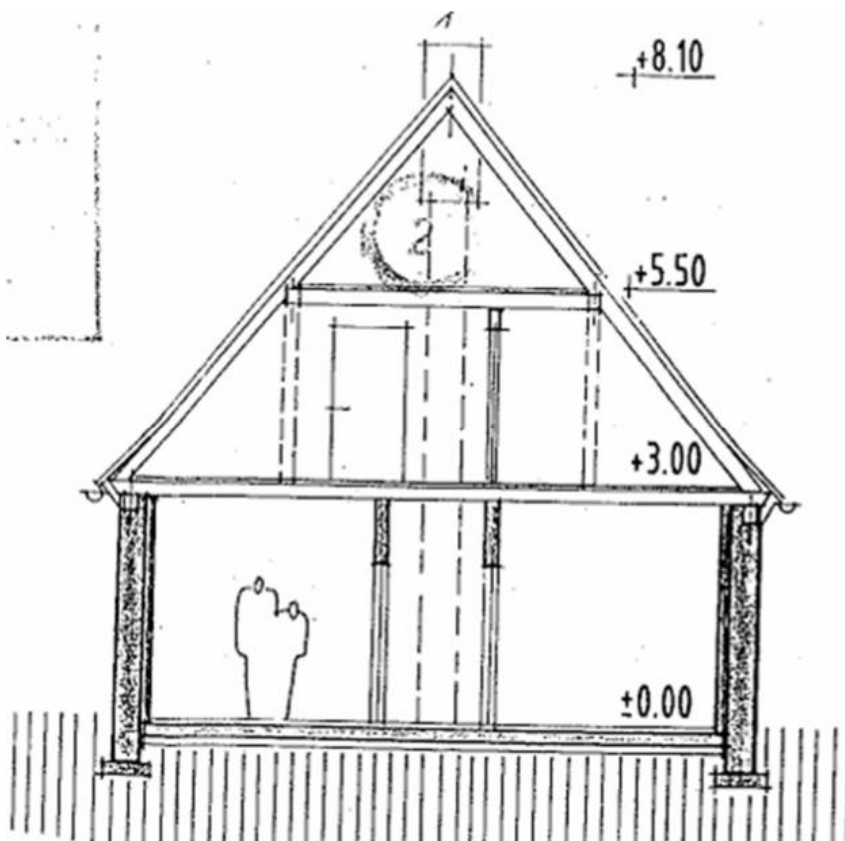


Abbildung 35 Schnitt durch das Wohnhaus (Auszug aus der Bewilligung 1994)

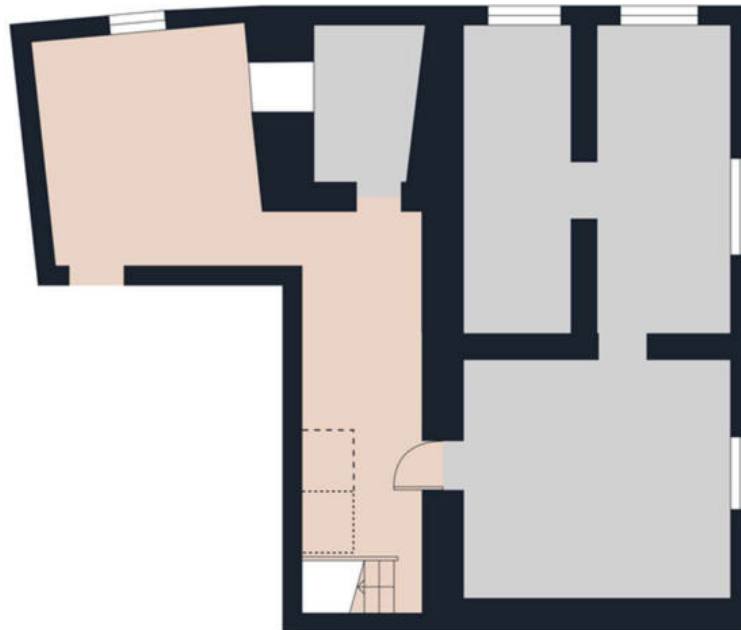


Abbildung 36 Grundriss Teilunterkellerung Lidar-Messgerät zum Stichtag 2025



Abbildung 37 Grundriss Erdgeschoss Lidar-Messgerät zum Stichtag 2025

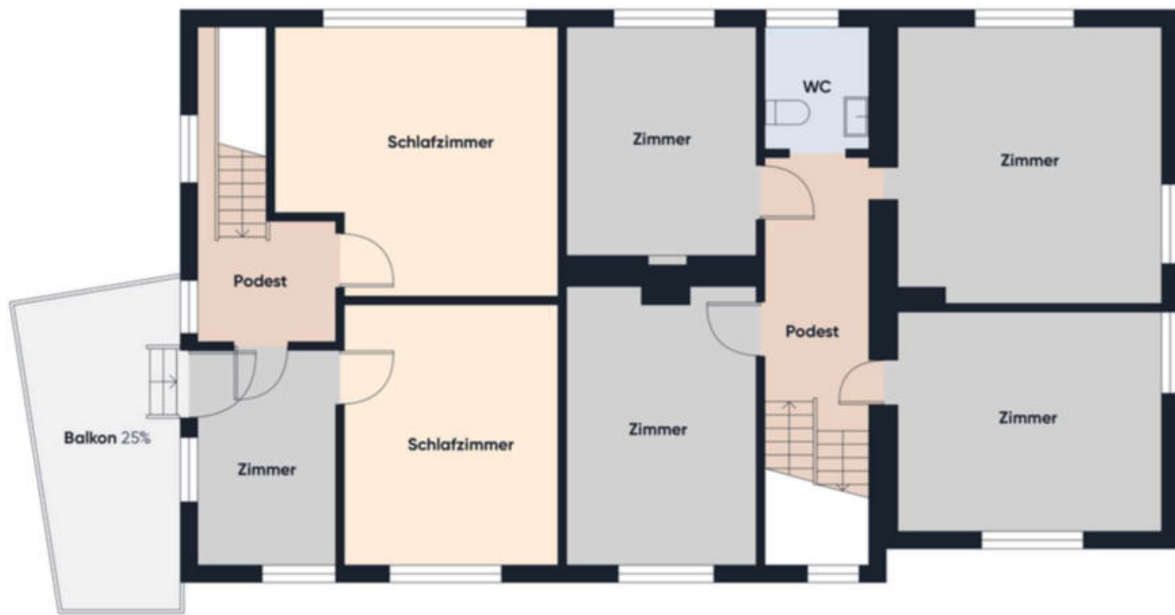


Abbildung 38 Grundriss 1. Obergeschoss Lidar-Messgerät zum Stichtag 2025

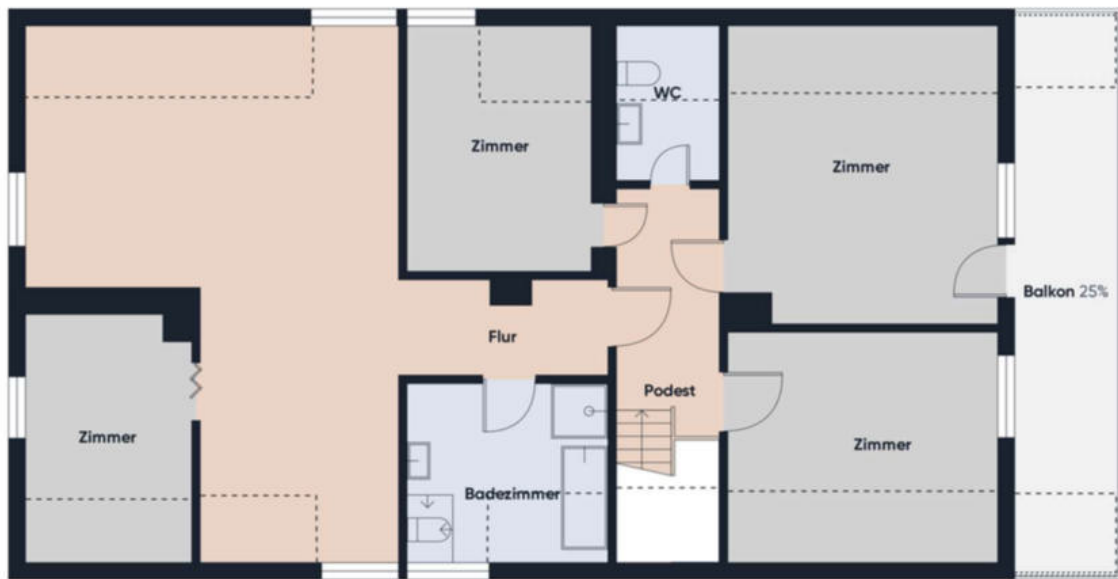


Abbildung 39 Grundriss Dachgeschoss Lidar-Messgerät zum Stichtag 2025