



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

Amtsgericht **Nürnberg**

Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

9 K 178/24

Ortsteil – Ortsteil	91174 Spalt - Hauptort
Objektadresse	Gängsgasse 18
Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr / An-/Umbau ca.	vor 1905 (Sanierung); ursprünglich ca. 16 - 18 JH
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	94 m ² WoFI (EG + OG)
Baukörper-Ebenen	EG, OG/DG, SP
Grundstücksgröße/n (gesamt)	139 m ²
Gemarkung	Spalt
Flurnummern	227
Miteigentumsanteile	-



Qualitätsstichtag	21.05.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	21.05.2025
Verkehrswert	25.000 € (Abt. II nicht berücksichtigt)

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Gängsgasse 18 c	91174 Spalt
Ortsteil / Gemarkung	Hauptort / Spalt	
Gebäudeart	Einfamilienhaus	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Gesamtobjekt	
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	vor 1905 (Sanierung) / ca. 16 – 18 JH	

FLÄCHEN

	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	139 m ²	-
Wohn- / Mietfläche / Ebene / Einheit	94 m ² WoFl (Bestandsschutz angenommen)	
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 227	

ERTRÄGE

	Wohnhaus	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	-	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	-

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	5,50 €/m ²	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	6.600 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	28,6 %	
Jahres-Reinertrag rd.	4.700 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 50.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,5 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	3,8	BAR 26,3 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	5,7 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	19.000 €	75,1 % (vorl. SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	200 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	270 €/m ² vor BOG	530 €/m ² nach BOG
Sachwert (SAW), theor. Anteil per BGF	25.000 €	100 % des MAW
Ertragswert (ERW)	25.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	---,--- €	--- % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

25.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag 21.05.2025

FAZIT

- Einfamilienhaus BJ vor 1905 (ca. 16- 18 JH)
- Baukonstruktion: weitgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: Fenster
- Außenanlagen: Pflaster
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gegeben
- Energieausweis liegt nicht vor --- kWh/m²a; Klasse: -/ energetischer Standard: gemäß Baukonstruktion unterhalb des zeitgemäßen Standards
- Garage/Carport/Stellplätze: eine Stellfläche
- Potentiale: gering
- Besonderheiten: geringe lichte Raumhöhen, Bestandsschutz wird angenommen

SWOT

Stärken (strengths)

ruhige Quartier-Lage, in historischem Stadtkern von Spalt

Schwächen (weaknesses)

energetische Eigenschaften, lichte Raumhöhen

Chancen (opportunities)

Erhöhung des Ausbaustandards / Angleichung energetischer Eigenschaften an den zeitgemäßen Standard

Risiken (threats)

erhöhtes Mietausfallwagnis / erhöhter Vermietungsaufwand

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit sub mittel / sub mittel

Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Gängsgasse 18 c	91174 Spalt
Ortsteil / Gemarkung	Hauptort / Spalt	
Gebäudeart	Einfamilienhaus	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Gesamtobjekt	
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	vor 1905 (Sanierung) / ca. 16 – 18 JH	

FLÄCHEN

	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	139 m ²	-
Wohn- / Mietfläche / Ebene / Einheit	94 m ² WoFl (Bestandsschutz angenommen)	
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 227	

ERTRÄGE

	Wohnhaus	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	-	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	-

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	5,50 €/m ²	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	6.600 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	28,6 %	
Jahres-Reinertrag rd.	4.700 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 50.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,5 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	3,8	BAR 26,3 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	5,7 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	19.000 €	75,1 % (vorl. SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	200 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	270 €/m ² vor BOG	530 €/m ² nach BOG
Sachwert (SAW), theor. Anteil per BGF	25.000 €	100 % des MAW
Ertragswert (ERW)	25.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	---,--- €	--- % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

25.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag 21.05.2025

FAZIT

- Einfamilienhaus BJ vor 1905 (ca. 16- 18 JH)
- Baukonstruktion: weitgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: Fenster
- Außenanlagen: Pflaster
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gegeben
- Energieausweis liegt nicht vor --- kWh/m²a; Klasse: -/ energetischer Standard: gemäß Baukonstruktion unterhalb des zeitgemäßen Standards
- Garage/Carport/Stellplätze: eine Stellfläche
- Potentiale: gering
- Besonderheiten: geringe lichte Raumhöhen, Bestandsschutz wird angenommen

SWOT

Stärken (strengths)

ruhige Quartier-Lage, in historischem Stadtkern von Spalt

Schwächen (weaknesses)

energetische Eigenschaften, lichte Raumhöhen

Chancen (opportunities)

Erhöhung des Ausbaustandards / Angleichung energetischer Eigenschaften an den zeitgemäßen Standard

Risiken (threats)

erhöhtes Mietausfallwagnis / erhöhter Vermietungsaufwand

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit sub mittel (im aktuellen Zustand unvermietbar) / sub mittel
 Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig. Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit. Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur. Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt. Ausdrücke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Darstellungen des SV

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Lage

Ortsteil / Quartier

Das Bewertungsobjekt im historischen Ortszentrum von Spalt. Der Ort ist über Buslinien an den Großraum und mittelbar über die B466 an den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Teil des Quartiers. Die Bebauung im Quartier ist geprägt von ehemaligen Hopfenbauernhäusern, meist in ein- bis dreigeschossiger „Bauweise, giebelständig als verputzte Massiv- und Fachwerkbauten und teils mehrfach gebrochene Steilsatteldach und Fachwerkgiebel. Insgesamt ist die Lage als einfache bis mittlere Wohnlage innerhalb des Ortes einzuschätzen. Innerhalb des Quartiers variiert die Lagequalität gering.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – ländliche Anbindung den ÖPNV und den überregionalen Individual-Verkehr.

Nachbarschaft – ausgeglichen, weitgehend homogene Bebauung

Wohnlage – einfach bis mittel, innerhalb des Ortes

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar

Demographische Entwicklung – Bevölkerung weitgehend stabil, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **einfach bis mittel** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück

Nutzung / Funktion

Erschließung

Form

Breite / Tiefen

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Fläche gemäß Grundbuch

Geländeoberkante

Gefälle / Topographie

Boden- / Baugrundverhältnisse

Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4

Überschwemmungsgebiet

Angrenzende Grundstücke

Einfriedung

Freiflächen

Nr. 1736

Wohnbaufläche (*Annahme*) *

von Norden, der Gängasse

näherungsweise rechteckig

Tiefe (ca. Nord-Süd-Achse) ca. 9 m im Mittel

Breite (ca. Ost-West-Achse) ca. 15 m im Mittel

139 m²

ca. auf Straßenniveau

augenscheinlich geringes Gefälle von Süd nach Nord

es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen

im Randbereich Hochwassergefahrenfläche / GK 2

im Randbereich / Einflussbereich eines

amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Wohnhäuser / Hopfenbauernhäuser

keine

Pflaster, Verbundsteinpflaster

Bauwerk/e

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Fl. Nr. 227 Einfamilienhaus
Entstehung / Historie / BJ ca. Pläne / sonstiges	vor 1905 (Sanierung); ursprünglich ca. 16 - 18 JH „Plan über Reparaturarbeiten das durch Brand beschädigte Wohnhaus“
Genehmigungsbescheid	-
Baubeginnsanzeige	-
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	1905 Sanierung nach Brand s.o.
Modernisierung/en	Fenster

Lage im Grundstück	etwa mittig
Grenzbebauung	-

Zugang Bewertungsobjekt von Norden

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Wohnhaus / Bauernhaus
Baukörper-Typ	EG, OG/DG, Spitzboden
städtebaulich ca.	E+1+D (Nordfassade)
Grundriss-Typ	individuell / historisch
Dachform	Satteldach, asymmetrisch
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	-
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	geradläufige Leitertreppe
Interne Erschließung	Flure
Personenaufzug/Hilfen	-

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptbaukörper

Bauweise	teils Massivbauweise, Mauerwerk, teils Fachwerk
Geschossdecke über KG.	-
Geschossdecke/n über EG/OG	gemäß Plandarstellung Holzbalkendecken
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Biberschwanz, Ziegel
Dachaufbau	unbekannt
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich verzinkt, gestrichen
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich verzinkt, gestrichen
Fassade	Putz, gestrichen, bzw. Fachwerk mit Ausfachung
Fenster	Holz, 2-fach Isolierverglasung, gemäß Angabe/Optik Alter ca. 10 - 20 Jahre
Verdunklung/Blendschutz	-
Innenwände	gemäß Plandarstellung Mauerwerk im DG ggf. Holzbau
Hauseingangstüre	Holz
Vordach	-
Außentreppe EG/Freianlagen	Eingang 3 Stufen Stein/Beton
Treppen-/ haus/- raum	zum DG - Wechselstufentreppe (Sambatreppe) als Metallfertigteilkonstruktion, Trittstufen Holz zum SP - Leitertreppe-ähnliche Konstruktion aus Metall ohne Setzstufen, uneinheitliche, teils lose Trittstufen aus Holz
Sonstiges	der südliche Grundstückstreifen zum Nachbargrundstück (Fl. Nr.228) ist im Bereich des Gebäudes durch ein schmales Dach mit Bitumendeckung überdacht, hier lagert Brennholz

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß gemäß Innenausbau geschätzt nach 1960 bzw. bedarfsweise erneuert
Heizung	Einzelöfen, EG: Küche älterer Herd/Ofen für Festbrennstoffe, Kaminofen freistehend OG/DG: Kaminofen freistehen SP: -
Heizungsbrenner/ -kessel	-
Brennstoff / Energieträger	Festbrennstoffe
Tank	-
Warmwasserspeicher	-
Wärmeverteilung	-
Warmwasserversorgung	dezentral, Elektro-Boiler im Bad
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	unbekannt
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde in historischer Bauweise erstellt. Das genaue Baujahr ist unbekannt. Der Großteil der Gebäude im Ortskern von Spalt wurde etwa in den Jahren 1600 bis 1800 errichtet. Aufgrund der erkennbaren Konstruktion ist das Baujahr des Bewertungsobjektes auch in diesen Zeitraum einzuordnen.

Aufgrund eines Brandes wurde im Jahr 1905 Plan zu Reparaturarbeiten angefertigt. Gemäß Plan wurden nur wenige Bauteile erneuert. Es ist somit anzunehmen, dass der Großteil der Baukonstruktion aus dem aus Originalbaujahr datiert.

Die Energetischen Eigenschaften sind durch diese Baukonstruktion bestimmt und durch den erfolgten Austausch von Fenstern verbessert. Insgesamt ist jedoch der energetische Standard als deutlich unterhalb des zeitgemäßen Standards einzuschätzen.

Das Gebäude wurde offenkundig nur bedarfsweise instandgehalten und befindet sich teils in unterdurchschnittlichem Zustand.

Partiell ist Instandsetzungsbedarf gegeben.

EG

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	Flur	
	Wohnzimmer	Wohnzimmer / Küche
	Küche	Stall, Speise, Kammer

Flur

Zugang	über Haustüre
Decke	Paneele, Holz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen

Wohnzimmer

Zugang	vom Flur
Türen	Schiebetüre, Holz
Decke	Paneele, Holz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Holz, 2-fach Isolierverglasung
Beheizung	Kaminofen

Küche

Zugang	vom Flur
Türen	Schiebetüre, Holz
Decke	Paneele, Holz, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Holz, 2-fach Isolierverglasung
Beheizung	Kaminofen
Sonstiges	der Fußboden der Küche liegt eine Stufe tiefer als der des Flurs

OG/DG

Das Gebäude ist asymmetrisch. Zur Straße hin (nach Norden) ist das Obergeschoß mit einer senkrechten Fachwerkfassade ausgebildet, nach Süden ist die Ebene mit einem Dach ausgebildet.

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	Flur	Kammer
	Bad	Bodenkammer
	Zimmer	Kammer / Bodenkammer
	Schlafzimmer	Kammer

Diele / Flur

Zugang	über Wechselstufentreppe
Decke	Paneele, Holz, gestrichen
Wände	Paneele, Holz, gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff, Optik Holz

Bad

Zugang	vom Flur
Türen	Holz, gestrichen
Decke und Dachschrägen	Paneele, Holz, gestrichen
Wände	Keramik-Fliesen, raumhoch
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Dachflächenfenster
Beheizung	Kaminofen, Elektroboiler

Zimmer

Zugang	vom Flur
Decke	Paneele, Holz, gestrichen
Wände und Dachschrägen	Tapete bzw. Putz, gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff, Optik Holz
Fenster	Holz, 2-fach Isolierglas
Beheizung	-
Sonstiges	Zugang zum Spitzboden, mehrere Hasenstelle

Schlafzimmer

Zugang	vom Flur
Decke	Paneele, Holz, gestrichen
Wände	Tapete bzw. Putz, gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff, Optik Holz
Fenster	Holz, 2-fach Isolierglas
Beheizung	-

Spitzboden (SP)

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	divers	kein Grundrissplan vorhanden

Spitzboden

Zugang	über Leiter-Treppe vom Raum „Zimmer“ (östlich)
Decke	Paneele, Holz, gestrichen
Wände und Dachschrägen	Tapete bzw. Putz, gestrichen
Bodenbelag	Kunststoff, Optik Holzparkett Würfelverbund
Fenster	Holz, 2-fach Isolierglas
Beheizung	-

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die Wohneinheit entspricht in Struktur und Ausstattung nur teilweise den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen eines Einfamilienhauses. Die Raumgrößen liegen teils unterhalb der heute üblichen Größenordnung. Art, Anzahl und Zuordnung der Räume sind nur teilweise angemessen funktional.

Die lichten Raumhöhen im EG und OG/DG liegen im Bereich von ca. 2,00 bis 2,30 m und damit unterhalb der heute üblichen und baurechtlich erforderlichen lichten Raumhöhen von 2,40 m für Aufenthaltsräume bzw. den Sonderregeln Aufenthaltsräume im DG. Aufgrund des historischen Gebäudes wird für die gegebene Nutzung grundsätzlich Bestandsschutz angenommen.

Hinsichtlich der Wechselstufentreppe wird das Erfordernis und die Machbarkeit des Einbaus einer „bauordnungsrechts-konformen“ Treppe angenommen.

Die Wohneinheit ist teils sehr wenig gepflegt, teils verunreinigt. Schönheitsreparaturen bzw. Instandhaltung aus jüngerer Zeit sind nicht erkennbar. Der Zustand ist insgesamt mäßig, partiell sehr mäßig.

Lokal ist Instandsetzungsbedarf gegeben.

Energieausweis / Energieeffizienz

Typ / Gültigkeit	nicht existent
End-Energiebedarf des Gebäudes	---,- kWh/m ² a
Klasse	-

Instandsetzungskosten / Revitalisierung

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **50.000 €**

Mietverhältnisse

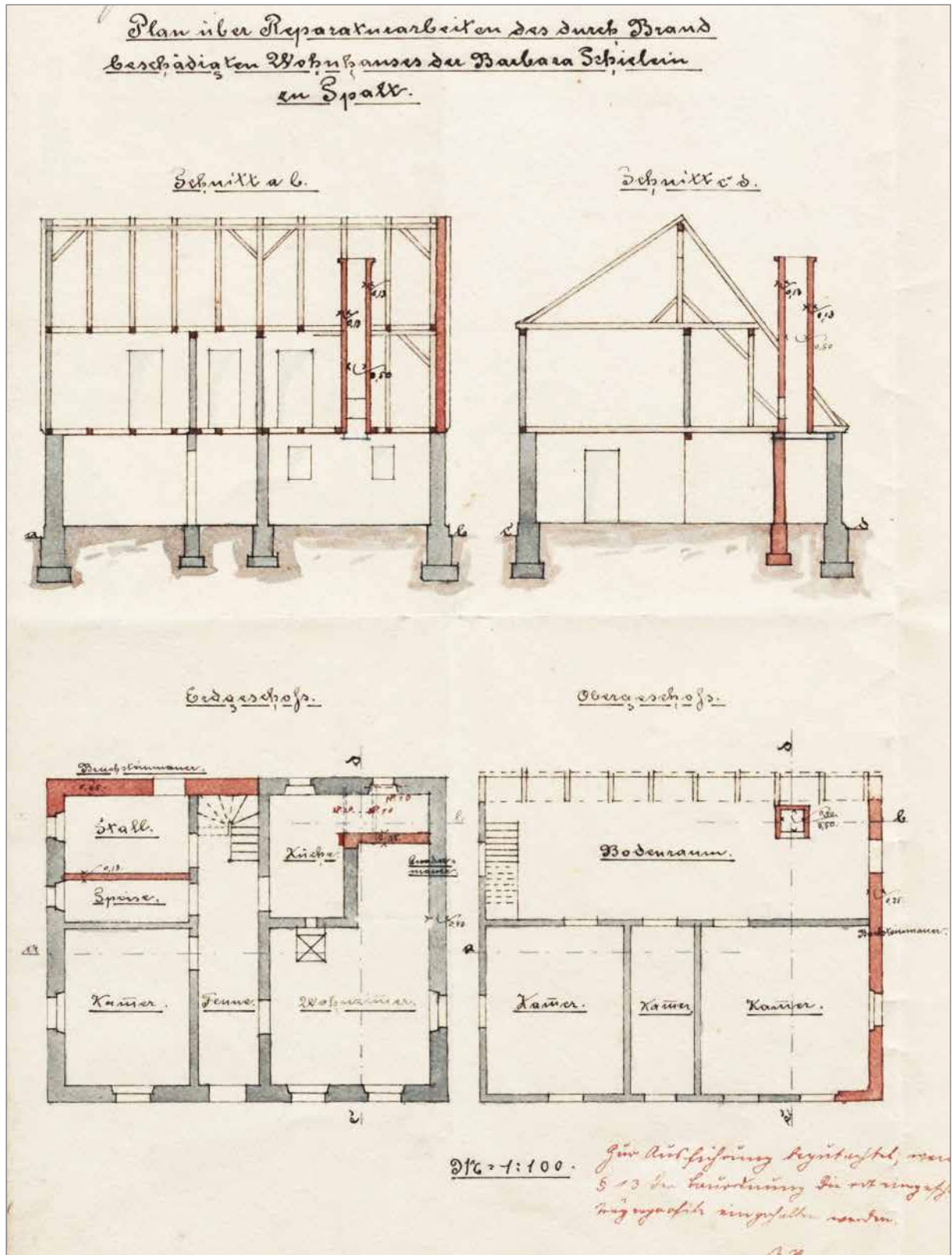
Das Objekt ist vermietet.

Auszug aus dem Mietvertrag

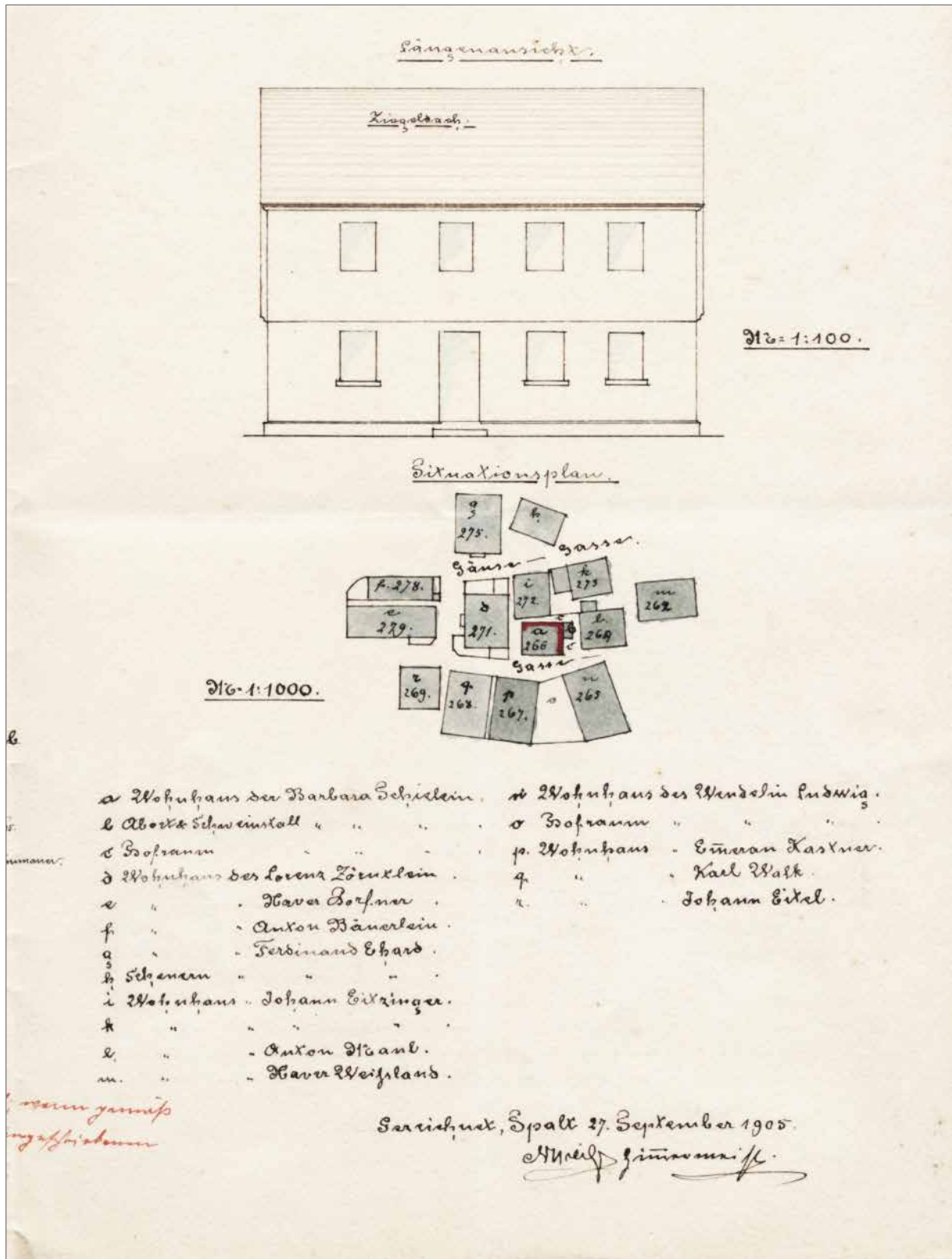
Art/Bezeichnung des Vertrages	Wohnhaus-Mietvertrag
Mietvertrag vom	24.08.2019
Mietflächen nach Angabe	ca. 120 m ²
Beginn des Mietverhältnisses	01.09.2019
Dauer des Mietverhältnisses	unbefristet
Miete zu Vertragsbeginn	400 €/Monat nettokalt
Aktuelle Miete	ca. 550 €/Monat nettokalt, gemäß Auskunft Mieter
Zeitpunkt letzte Mieterhöhung	unbekannt
Sicherheitsleistung/Kautions	1.000 €
Betriebskosten Vorauszahlung	nicht angegeben --- /Monat zzgl. MwSt.
Schönheitsreparaturen / Instandhaltung	- keine Angaben

Gebäude -/ WEG-Verwaltung

keine vorhanden / kein WEG -Eigentum



Schnitte / Grundrisse EG,s OG/DG



Ansicht Süd

MIETVERTRAG

Wohnhaus-Mietvertrag

zwischen

[REDACTED]

wird folgender Mietvertrag geschlossen 1. Der Vermieter vermietet den Mieter ab dem 01.09.2019 das Einfamilienhaus in der Gäns-gasse 18 in 91174 Spalt ca.120qm Wohnfläche.Das Wohnhaus wird wie besichtigt vermietet . Die Änderung und um-und Einbauten von Elektrogeräten geht zu Lasten des Mieters . Die Monatsmiete beträgt 400€ kalt Miete um wie z.B Strom Heizmaterial,Wasser,und Abwasser Müllgebühren,Grundsteuer Schornsteinfegerkosten geht zu lasten von Mieter . Der Mietzins ist monatlich im Voraus , spätestens bis zum 13 Werktag jeden Monats auf das Konto des Vermieters bei der Commerzbank Roht, IBAN DE37 7608 0040 0599 4007 00 BIC DRESDEFF760 zu Zahlen. Der Mietvertrag beginnt am 01.09.2019 und wird unbefristet geschlossen Alle Parteien sind berechtigt den Vertrag , ohne Angabe von Gründe innerhalb von 3 Monaten zum Monatletztenu beenden . Die Kündigung betarf der Schriftform. Der Vermieter ist insbesondere zur fristlosen Kündigung berechtigt wenn der Mieter mit einem Betrag der zwei Monatsmieten beträgt im Rückstand ist. Die Kautlon von 1.000.00€ ist bei Vertragsabschluss zu entrichten . Nach Beendigung des Mietverhältnisses erhält der Mieter die von ihm bezahlte Kautlon zurück . Der Vermieter ist aber berechtigt wenn noch was zu zahlen Währe dies von der Kautlon abzuziehen.

Spalt, den 24.08.2019






Kautlon

[REDACTED]

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 Ansicht von **Norden**



Abbildung 2 Ansicht von **Nordosten**



Abbildung 3 Ansicht von **Nordwesten**