

Immobilien mit Sachverstand bewerten

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Auszug aus dem Gutachten

über den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Objekts

91154 Roth, Nürnberger Straße 22

**Wohnhaus mit zwei Wohnungen, 3 Garagen, Zufahrts-, Wege- und Freiflächen
Flur Nr. 1270/6 der Gemarkung Roth, Grundstücksfläche 980 m²**

AZ des Sachverständigen:

2024/006

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

28.06.2024

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber
1-fach, Handakte des Sachverständigen



Teilansicht Straßenseite

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nürnberg
-Abteilung für Immobiliervollstreckung-
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg**

Grund der Wertermittlung:

**Ermittlung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungs-
verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft,
Az.: 10 K 18/24**

Antragstellerin:

**N. N., Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Hausmann & Sandreuther,
Bahnhofstraße 31, 91126 Schwabach, Gz.: 24/138/109**

Antragsgegnerin:

N. N., 81925 München

Wertermittlungsstichtag:

14.06.2024

Verkehrswert/Marktwert:

420.000,00 €

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Lagemerkmale:	<p>Noch innenstadtnahe Sichtlage nordöstlich der stark frequentierten Nürnberger Straße (Staatsstraße 2409)</p> <p>Nordöstlich der Nürnberger Straße gewachsene und mehrheitlich wohnwirtschaftliche Bestandsbebauung, teilweise auch Neubauobjekte</p> <p>Südwestlich der Nürnberger Straße gemischte Nutzungen (Verbrauchermärkte, nicht störendes Gewerbe und Wohnen)</p>
Art der baulichen Anlagen:	<p>Wohngebäude in Massivbauweise, Teilunterkellerung, Erd- und Obergeschoss mit je einer Wohnung, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3 Betonfertigteilgaragen, wirtschaftlich verbrauchtes Nebengebäude (Freisitz), Stützmauern, befestigte Zufahrts-, Wege- und Abstellflächen</p>
Baujahr:	<p>Wohnhaus (Altbau) um ca. 1898, Aufstockung und Anbau um ca. 1970</p>
Zustand:	<p>Konstruktive Merkmale mehrheitlich mit den Standards der 1970er-Jahre</p> <p>Innerhalb der beiden Wohnungen mehrheitlich ordentlicher und gebrauchsfähiger Unterhaltungszustand (teilweise mit Mietereinbauten)</p> <p>Feuchtigkeitsbedingte Schäden an Putz und Mauerwerk im Bereich der Erdgeschosswohnung</p> <p>Erheblicher energetischer Ertüchtigungsbedarf</p>
Mietflächen:	<p>Wohnung EG: ca. 90,66 m²</p> <p>Wohnung OG: ca. 90,82 m²</p>
Bestehende Mietverhältnisse:	<p>Wohnung EG, vermietet seit 2011, ungekündigt, Nettokaltmiete 400,00 €/Monat (4,41 €/m²)</p> <p>Wohnung OG, vermietet seit 2003, ungekündigt, Nettokaltmiete 400,00 €/Monat (4,40 €/m²)</p> <p>2 Garagen, vermietet an die Nutzer der Wohnungen, Nettokaltmiete je 20,00 €/Monat</p>
Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:	<p>Abgelaufener verbrauchsabhängiger Gebäudeenergieausweis vom 15.08.2008, Energieverbrauchskennwert 170,0kWh/(m²a)</p>
Ertragswert Teilgrundstück Bestand:	199.000,00 €
Sachwert Teilgrundstück Bestand:	273.000,00 €
Gewichteter Verkehrswert/Marktwert Teilgrundstück Bestand:	225.000,00 €
Verkehrswert Marktwert Teilgrundstück Nachverdichtung:	195.000,00 €
Verkehrswert/Marktwert Bewertungsobjekt:	420.000,00 €

Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:

Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.

Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.

Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts

Das zu bewertende Grundstück Flur Nr. 1270/6 der Gemarkung Roth befindet sich nördlich des Kernbereichs der Kreisstadt Roth. Die postalische Anschrift lautet: 91154 Roth, Nürnberger Straße 22.

Das rechteckig geschnittene Grundstück hat eine Fläche von 980 m². Es erstreckt sich von der Nürnberger Straße im Südwesten über eine Grundstücktiefe von ca. 48,50 m nach Nordosten. Es weist eine Breite von etwa 20,20 m auf. Das Geländeniveau steigt von der Nürnberger Straße aus um ca. 5,60 m nach Nordosten hin an.

Die Grundstücke nordöstlich und südwestlich der Nürnberger Straße sind im Bereich des Bewertungsobjekts im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Baurecht für das Grundstück Flur Nr. 1270/6 ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nordöstlich der Nürnberger Straße befindet sich gewachsene wohnwirtschaftliche Bestandsbebauung mehrheitlich älteren Baujahrs. Während des Immobilienbooms der vergangenen Jahre wurde auf dem unmittelbar südöstlich an das Bewertungsobjekt angrenzenden Grundstück eine Wohnanlage mit Tiefgarage sowie ein Doppelhaus errichtet.

Südwestlich der Nürnberger Straße überwiegen gemischte bzw. nicht störende gewerbliche Nutzungen. U. a. befinden sich dort ein ALDI-Markt und ein REWE-Markt.

Die Nürnberger Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts vergleichsweise stark befahren (Staatsstraße 2409 in Richtung Schwabach). Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßengrund nur eingeschränkt vorhanden. Am Wertermittlungstichtag erfolgen umfangreiche Tiefbauarbeiten zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Nürnberger Straße ist deshalb für den Verkehr gesperrt. Die Bauarbeiten sollen erst zum Jahresende 2024 abgeschlossen werden.

Das Stadtzentrum ist ca. 10 Gehminuten, der Bahnhof Roth (S-Bahn nach Nürnberg) ca. 20 Gehminuten entfernt. Nach Abschluss der beschriebenen Tiefbauarbeiten kann eine Haltestelle für den Stadtbusverkehr in unmittelbarer Laufnähe wieder in Betrieb genommen werden.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind insgesamt günstig erreichbar.

Das Bewertungsobjekt ist vollständig erschlossen (Straßenausbau, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas und Telekommunikation). Nach Auskunft der Stadtverwaltung Roth ist von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand auszugehen.

Aufgrund des Geländeprofiles ist an der Straßenseite eine Böschung mit zusätzlicher Stützmauer vorhanden.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine befestigte Wegefläche an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Diese erschließt eine Park- und Abstellfläche, den Zugang zum Wohnhaus und die auf dem Grundstück vorhandenen Garagen.

Das Wohngebäude wurde angabegemäß bereits um ca. 1898 in Massivbauweise errichtet. Es bestand ursprünglich aus einem kleinen Gewölbekeller, Erdgeschoss und mutmaßlich ausgebautem Dachgeschoss.

Um ca. 1970 erfolgte die Aufstockung mit einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Außerdem wurde ein zweigeschossiger, aber nicht unterkellertes Anbau an der Nordostseite errichtet.

Die Umfassungswände des Erdgeschosses sind mutmaßlich als Vollziegelmauerwerk (ca. 30 cm) ausgeführt. Der aufgestockte Bereich und der Anbau sind in Bimshohlblocksteinen und/oder Betonhohlblocksteinen (ca. 30 cm im Altbau bzw. ca. 38 cm im Anbau) errichtet. An den Giebelseiten der Aufstockung sind teilweise auch noch Vollziegel verbaut.

Die Innenwände sind mutmaßlich in jeweils analoger Bauweise ausgeführt. Die Wandstärke beträgt mehrheitlich ca. 12 cm, im Bereich des Anbaus auch ca. 30 bzw. ca. 38 cm. In der Wohnung im Obergeschoss ist nach einer Grundrissänderung eine Wand als Ständerwand ausgeführt.

Die Dächer des Altbaus und Anbaus sind als um 90° versetzte Satteldächer in Holzkonstruktion errichtet. Die Dacheindeckung besteht einheitlich aus Biberschwanz-Ziegeln.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Um ca. 2006 erfolgte eine Sanierung des Sockelbereichs, zur Behebung der damals dort vorhandenen Feuchtigkeitsschäden. Eine Angleichung der Außenputzstruktur wurde jedoch nicht vorgenommen.

Im Erdgeschoss sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut, im Obergeschoss Holz-Wagner-Fenster.

Folgende Nutzungsbereiche sind hergestellt:

- Wohnung EG mit Flur/Diele, Wohnen, Arbeitszimmer, Schlafen, Schrankzimmer, Küche, Bad/WC und Wohn-/Schlafraum im Anbau, Wohnfläche ca. 90,66 m²
- Wohnung OG mit Flur/Diele, Wohnen/Essen, Schlafen, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC und Wohn-/Schlafraum im Anbau, Wohnfläche ca. 90,82 m²

Die Wohnungen werden jeweils über eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Mehrheitlich sind Flachheizkörper mit Thermostatventilen verbaut. Die Leitungen verlaufen mehrheitlich in Sockelleisten, vereinzelt auch auf Putz.

Die Innenwände sind verputzt und tapeziert/gestrichen. Die Bodenbeläge sind als Fertig-Parkett, Laminat, Vinylboden und in keramischen Belägen ausgeführt. Teilweise handelt es sich dabei um Mietereinbauten.

Die Sanitärbereiche sind funktional und gebrauchsfähig. Sie genügen hinsichtlich der Ausstattungsqualität noch normalen Anforderungen.

In der Erdgeschosswohnung sind im Bereich Diele/Gang an der Wand zu Bad/WC Feuchtigkeitsschäden an Putz und Mauerwerk augenfällig.

Die sonstigen Bereiche weisen in beiden Wohnungen einen insgesamt ordentlichen Unterhaltungszustand auf. Die wesentlichen Instandhaltungsarbeiten wurden, soweit augenscheinlich erkenntlich, geleistet.

Beide Wohnungen sind langjährig vermietet. Die Nettokaltmiete (MKM) ist mit je 400,00 €/Monat (ca. 4,40 €/m²/Monat) vereinbart und liegt damit unterhalb der sich aus dem aktuellen Mietspiegel für Roth ergebenden Bandbreite für vergleichbare Wohnungen.

In der nur von über eine Kelleraußentreppe an der Straßenseite zugänglichen Teilunterkellerung befinden sich die Hausanschlüsse für Erdgas und Wasser.

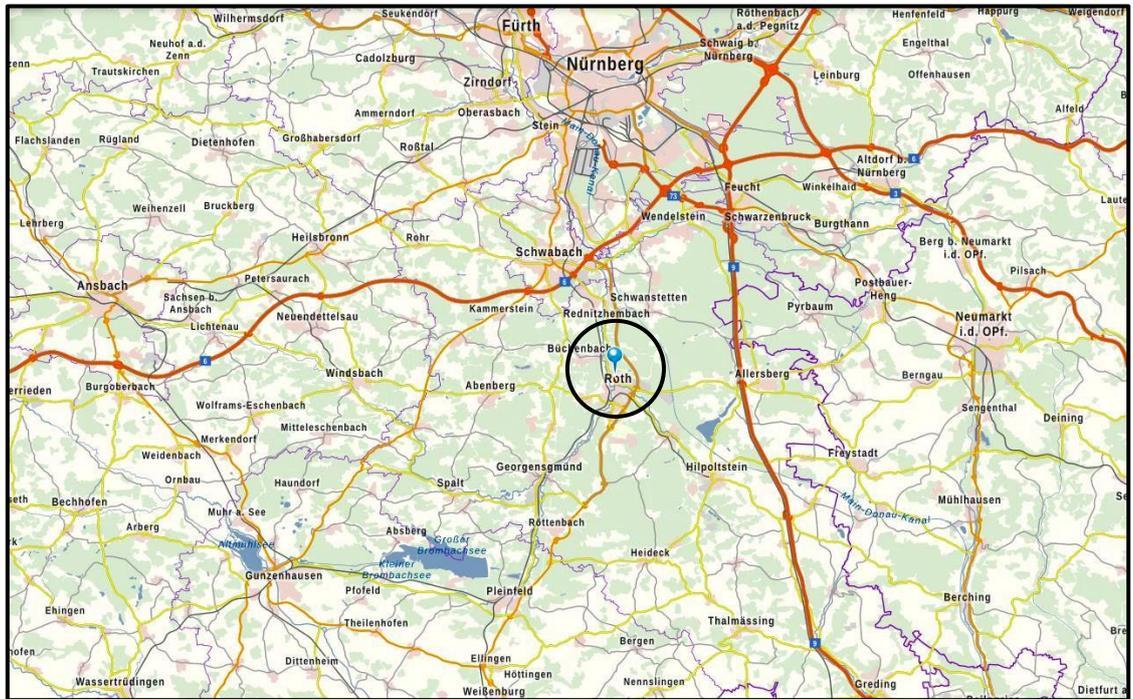
Der nicht ausgebaute Dachboden hat im Bereich des Hauptgebäudes zwei Ebenen. Der Dachboden über dem Anbau ist einfach verkleidet und kann zu Abstellzwecken genutzt werden.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich drei Beton-Fertigteilvergaragen mit Stahl-Schwingtoren. Davon werden zwei als Kfz-Einstellplatz genutzt. Sie sind zu einer NKM von je 20,00 €/Monat an die jeweiligen Nutzer der Wohnungen vermietet. Die dritte Garage hat kein Tor und wird als Einstellplatz für Fahrräder u.a.m. verwendet. Die davor befindliche Freifläche ist befestigt (Betonsteine, Gehwegplatten und Asphalt). Sie wird als Zufahrts- und Parkfläche genutzt.

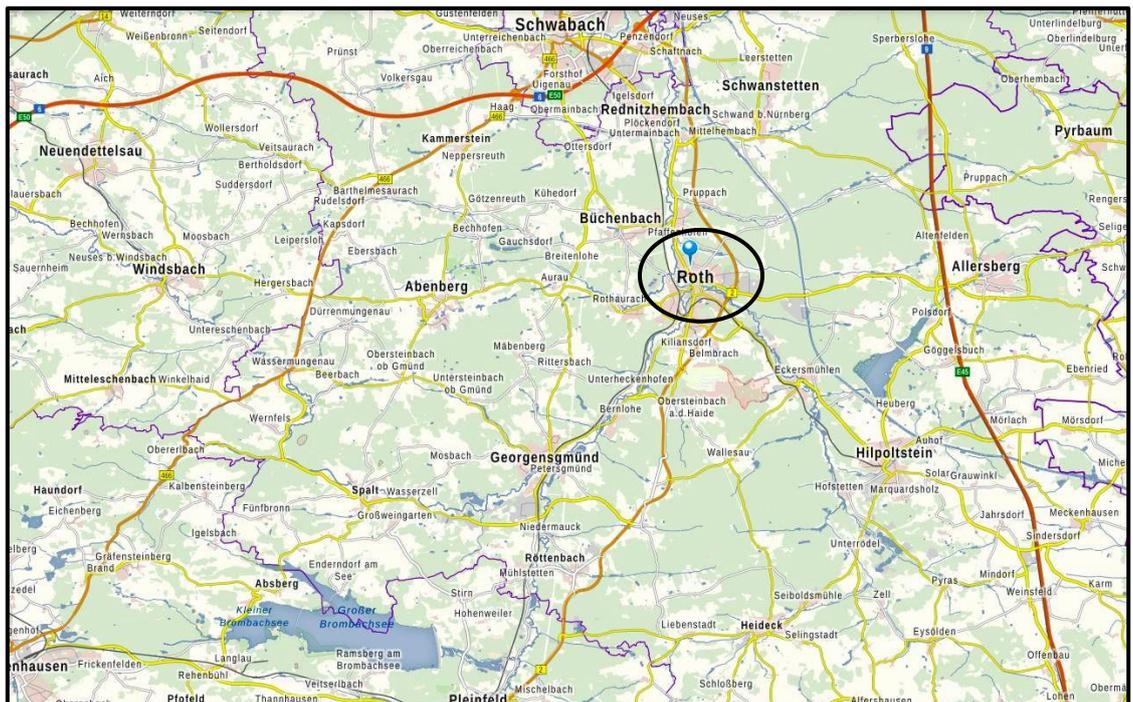
Das Geländeprofil des Grundstücks steigt im weiteren Verlauf nach Nordosten hin deutlich an. Die Freifläche wird durch eine Stützmauer mit Treppenaufgang vom nordöstlichen Teil des Grundstücks abgeteilt. Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist einfach begrünt. Dort befindet sich ein Freisitz in einfacher Holzkonstruktion, der als wirtschaftlich verbraucht einzustufen ist.

Örtliche Situation

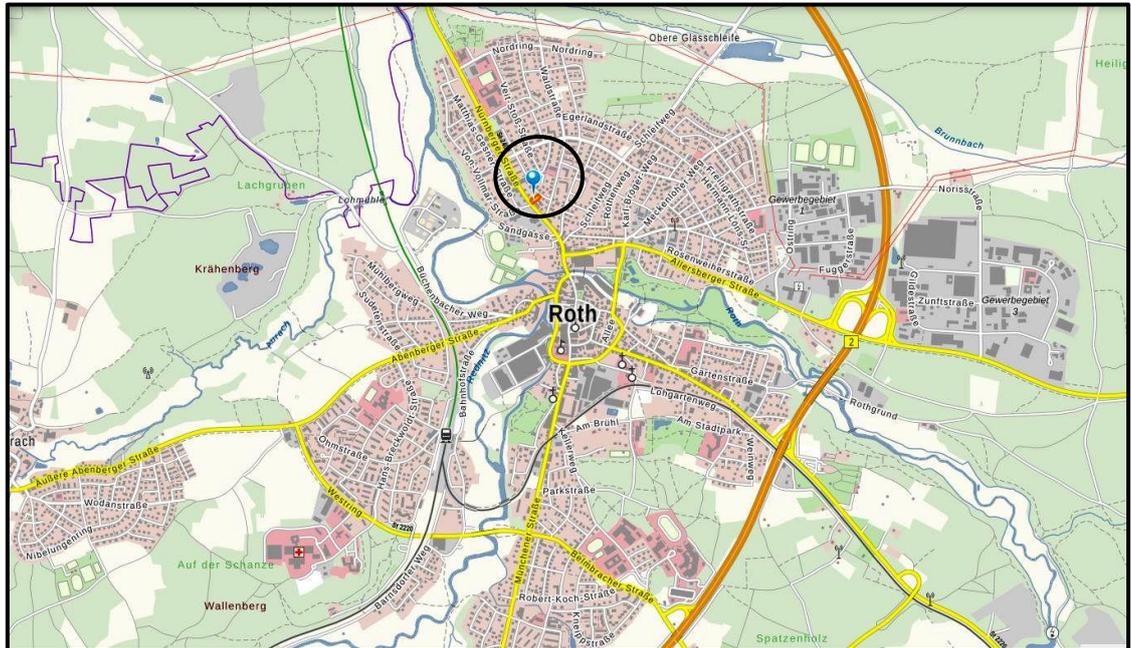
Übersicht



Region



Roth (Ausschnitt)

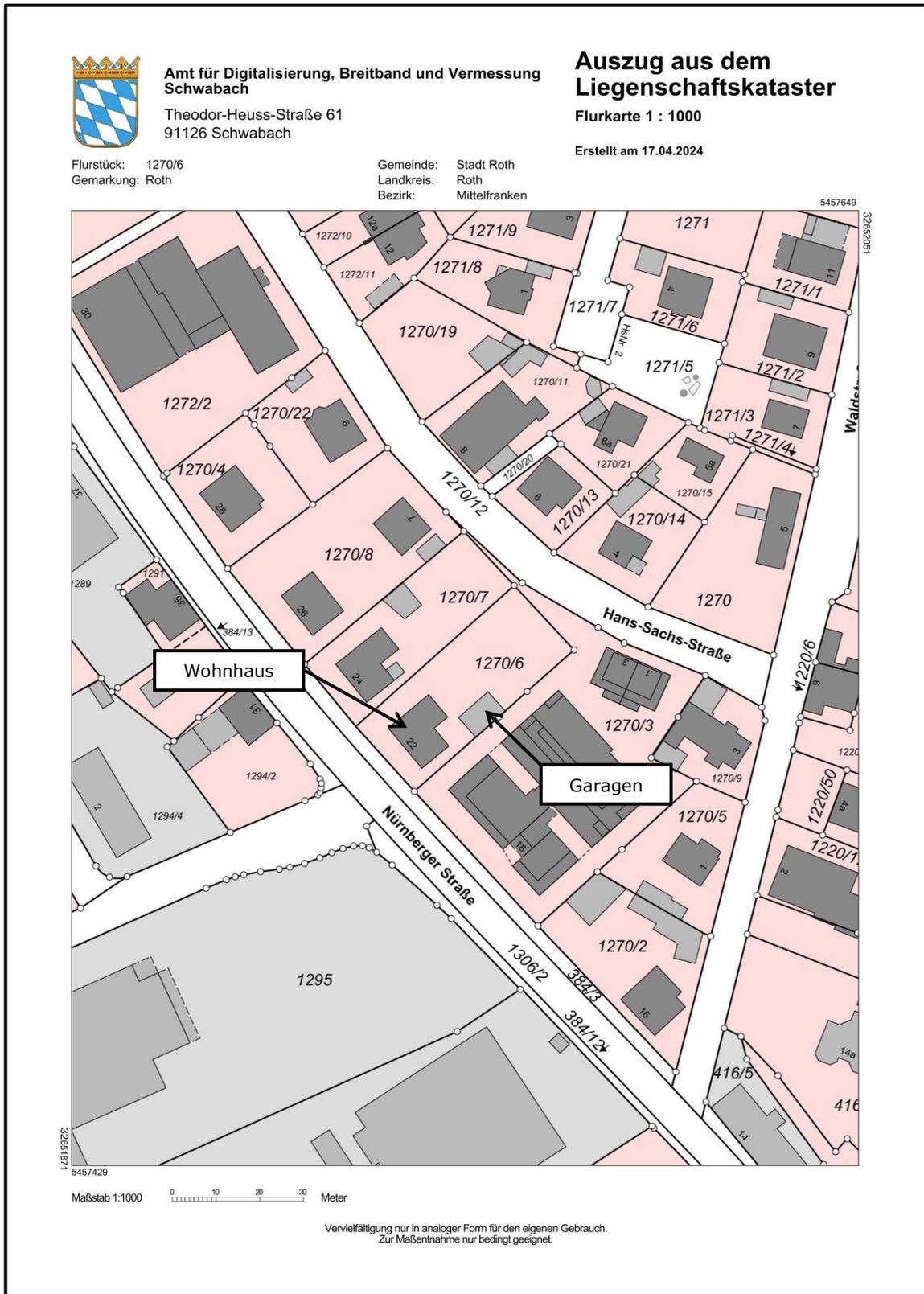


Luftbild mit Geodaten (Bewertungsgrundstück gelb unterlegt)



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

Lage- und Infrastrukturmerkmale, Mikrolage

Gemeindetyp:	Kreisstadt, Metropolregion Nürnberg, Landkreis Roth, Industrieregion Mittelfranken, Regierungsbezirk Mittelfranken
Lagemerkmale:	Südlich von Nürnberg (ca. 35 km)
Einwohner:	Ca. 25.000, stagnierend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Ca. 11.000
Verkehrsanbindung:	B 2 Nürnberg-Weißenburg-Augsburg, Anschlussstellen Roth BAB 9 München-Nürnberg-Berlin, Anschlussstelle Allersberg (ca. 10 km) BAB 6 Nürnberg-Heilbronn, Anschlussstelle Roth (ca. 13 km)
ÖPNV:	Bahnhof Roth an der Bahnstrecke Nürnberg- Treuchtlingen-Augsburg, S-Bahn nach Nürnberg Stadtbuslinien und Busverbindungen ins Umland
Schulen und Kindergärten:	Mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschule, weiterführende Schulen
Versorgungseinrichtungen:	Versorgungseinrichtungen für die wesentlichen Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort
Gemeindestruktur:	Gewachsene Wohn- und Gewerbestrukturen, bedeutender Industriestandort, Sitz der Kreisverwaltungsbehörde, Kreisklinik u.a.m.
Freizeiteinrichtungen:	Fränkisches Seenland (Rothsee), Freibad u.a.m.
Lage des Bewertungsobjekts:	Nördlich des Kerngebiets
Erreichbarkeit Infrastruktureinrichtungen:	Gut, 2 Verbrauchermärkte in unmittelbarer Laufnähe, weitere Möglichkeiten und Stadtzentrum in ca. 10 Gehminuten erreichbar
Erreichbarkeit ÖPNV:	Günstig, Haltestelle Stadtbus in Laufnähe (nach Abschluss der aktuellen Straßenbauarbeiten) Bahnhof (S-Bahn nach Nürnberg) in ca. 20 Gehminuten Entfernung
Parksituation:	Keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßengrund, jedoch befestigte Stellflächen auf dem Grundstück
Quartierstruktur:	Gewachsene Bestandsbebauung mit gemischten Nutzungen, Neubauten und Nachverdichtungen
Immissionslage:	Erhöhte Verkehrsbelastung von der Nürnberger Straße ausgehend (Staatsstraße 2409)

Wertung der Lagekategorie bezogen auf die örtlichen Verhältnisse

Beurteilungskriterien

Wohnlage innerhalb des Hauptorts:	Mittel
Belichtung und Besonnung:	Günstig
Erreichbarkeit Infrastruktureinrichtungen:	Gut
Erreichbarkeit ÖPNV:	Günstig

Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt: Insgesamt mittlere Wohnlage mit günstigen Infrastrukturmerkmalen

Allgemeine Objektdaten Wohnhaus

Bauart:	Massivgebäude
Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, freistehend, Einspänner
Vollgeschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (nicht ausgebaut), Teilunterkellerung
Dachform:	Satteldach Haupt- und Nebengebäude um 90° versetzt
Architektonische Gestaltung:	Orts- und baujahrtypisch, einfache Lochfassade
Gesamteindruck:	Bestandsobjekt
Zweckbestimmung:	2 abgeschlossene Wohnungen
Tatsächliche Nutzung:	Vermietet
Drittverwendungsfähigkeit:	Gegeben
Teilbarkeit:	Aufteilung in Sondereigentum erscheint möglich
Lichte Raumhöhen:	Hauptgebäude EG ca. 2,45 m, Anbau EG ca. 2,70 m, Hauptgebäude OG ca. 2,50 m, Anbau OG ca. 2,30 m Normale Türhöhen, 1 Türe im EG mit lichter Höhe von ca. 1,80 m
Funktionalität der Grundrisse:	Gegeben
Änderungsmöglichkeiten der Grundrisse:	Nach statischer Prüfung möglich
Verbrauchszähler für Wasser, Strom, Gas:	Vorhanden
Innere/äußere Erschließung:	Gegeben

Objektdaten

Baujahr:	Hauptgebäude um ca. 1898
Sanierungen/Umbauten/Erweiterungen:	Aufstockung und Anbau um ca. 1970
Fiktives Baujahr:	1970 (gewichtet nach den augenscheinlich möglichen Erkenntnissen beim Ortstermin)

Baubeschreibung

Rohbau

Fundamente:	Stampfbeton o.ä., evtl. auch Bruchsteine
Geschosswände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen Vollziegel, Bimshohlblocksteine, Betonhohlblocksteine, ca. 30 bis 38 cm
Innenwände:	In analogen Ausführungen, ca. 12, 30 und 38 cm, im OG partiell auch Ständerwände
Decke über Teilunterkellerung:	Kappendecke
Weitere Geschossdecken:	Massivdecke über EG, Holzbalkendecke über OG
Treppen:	Massivtreppe
Dach:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel

Ausbau

Außenputz:	Mineralischer Reibputz, gestrichen, in den Sockelbereichen Sanierputz ohne Anstrich
Dachrinnen und Fallrohre:	Kupferblech
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (EG), Holz-Wagnerfenster (OG), vereinzelt Glasbausteine
Rollläden:	Kunststoff, Rollladenkästen in baujahrtypischen Ausführungen und Wärmedämmstandard, im EG als sichtbare Holzeinbauten
Eingangstüre:	Leichtmetall, Drahtglas (Einfachverglasung)
Innentüren:	Holztüren, gestrichen, Holzzargen, Standardbeschläge

Fensterbänke innen:	Überwiegend Holzwerkstoff, teilweise keramische Beläge
Fensterbänke außen:	Betonwerkstein, Kunststein und Leichtmetall
Treppenbeläge:	Kunststein
Fußbodenaufbau:	Mutmaßlich schwimmender Estrich
Innenputz:	Feinputz, teilweise auch vorgeblendete Gipskartonplatten
Wandverkleidungen:	Tapeziert und/oder gestrichen, teilweise keramische Beläge
Wandverkleidungen in den Sanitärräumen:	Keramische Beläge
Deckenverkleidungen:	Mehrheitlich tapeziert und/oder gestrichen, vereinzelt Profilholzverkleidung bzw. Kunststoff-Deckenplatten
Bodenbeläge:	Bereich EG mit Fertigparkett, Laminat- und Vinyl, keramische Beläge in Diele/Flur Bereich OG mit Laminat und Vinyl (teilweise Mietereinbauten)
Bodenbeläge in den Sanitärräumen:	Bad/WC EG mit Vinylboden Bad/WC OG mit keramischen Beläge
Sanitäreinrichtungen:	Wohnung EG mit Bad/WC (Eckbadewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten) Wohnung OG mit Bad/WC (Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten) Jeweils Standard-Sanitäreinrichtungsgegenstände und -Armaturen

Haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:	Deckenauslässe, Steckdosen, Telefondosen, Türöffner usw. in baujahrtypischer Anzahl, Standardausführungen, heutigen Anforderungen nur noch eingeschränkt genügend
Heizungsinstallation:	Pro Nutzungseinheit eine Gastherme (Erdgas) zur Versorgung mit Heizenergie, mehrheitlich Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	Über die vorhandenen Gasthermen
Sonstiges:	Wohnung EG mit Kaminofen, angabegemäß Mietereigentum Wohnung OG mit Kachelofen (ohne Funktion, stillgelegt)

Qualifizierung des Ausstattungsstandards und Nutzbarkeit

Wohnung EG:	Mittlerer Ausstattungsstandard, baualtersgemäße Haustechnik, insgesamt ordentlicher und gebrauchsfähiger Unterhaltungszustand
Wohnung OG:	Mittlerer Ausstattungsstandard, baualtersgemäße Haustechnik, insgesamt ordentlicher und gebrauchsfähiger Unterhaltungszustand

Zustand

Bautenstand/baulicher Zustand:	Bestandsobjekt, mehrheitlich mit den konstruktiven Merkmalen des fiktiven Baujahrs 1970
Wirtschaftliche Überalterung:	Nicht ersichtlich
Fassadengestaltung/Äußerer Eindruck:	Lochfassade mit Anpassungsbedarf im Sockelbereich
Tierische oder pflanzliche Schädlinge:	Keine Erkenntnisse
Vergleich mit heutiger Bauweise:	Hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz weitgehend unzeitgemäß
Altlasten im Gebäude:	Keine Erkenntnisse
Bauschäden und Baumängel:	Anpassungsbedarf Außenputz im Sockelbereich der Fassaden Feuchtigkeitsschäden an Putz und Mauerwerk im Bereich der Wohnung EG Nachrüstverpflichtung nach § 47 GEG zur Dämmung der obersten Geschossdecke
Wert beeinflussende Investitionen Dritter:	Bodenbeläge in den Wohnungen zumindest teilweise Mietereinbauten, über günstigen Mietansatz kompensiert

Qualifizierung des energietechnischen Standards

Wärmedämmung Gebäudehülle:	Unzeitgemäß
Einstufung:	Erheblicher energietechnischer Ertüchtigungsbedarf
Gebäudeenergieausweis:	Verbrauchsabhängiger Gebäudeenergieausweis vom 15.08.2008 mit Verbrauchsangaben aus den Jahren 2005 bis 2007, Energieverbrauchskennwert: 170,0 kWh/(m ² a) Gültigkeit bis 14.08.2018



Fassade Straßenseite



Nordwestfassade mit Einfahrt



Teilansicht Gartenseite



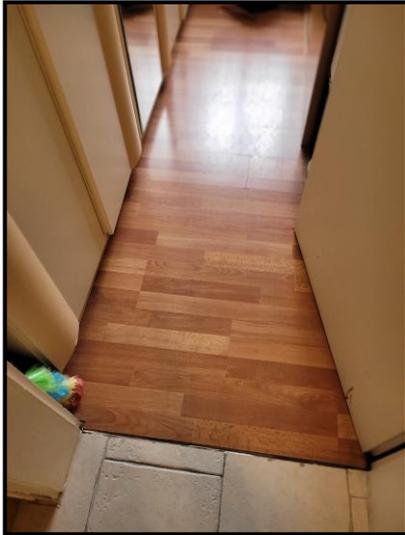
3 Garagen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Hausflur/Treppenhaus im Bereich EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Diele/Flur mit Feuchtigkeitsschäden



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Bodenbeläge (Flur/Schrankzimmer)



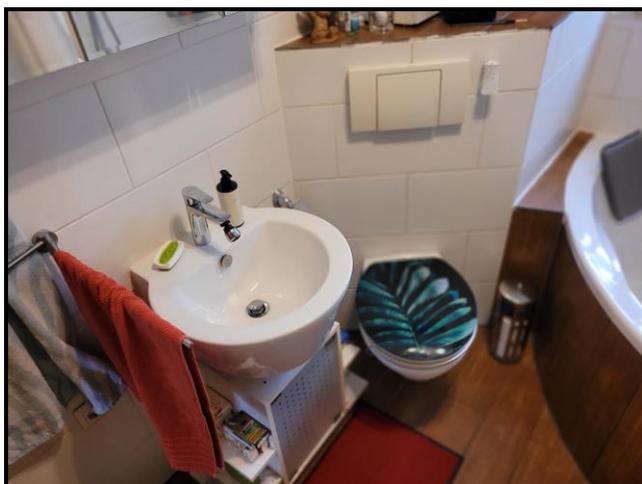
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Haustechnik



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Haustechnik



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Fenster/Rollladenkasten



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Bad/WC



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Bad/WC



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Aufputz-Installation in Bad/WC



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung EG, Bodenbelag im Zimmer Anbau



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Diele/Flur



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Haustechnik und Fenster



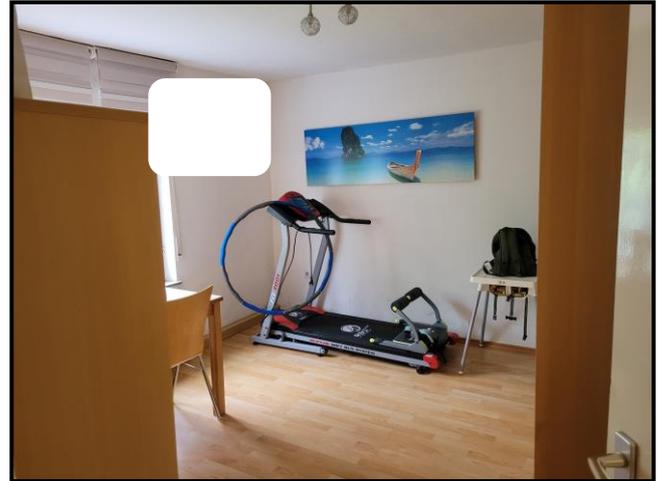
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Bodenbelag im Bereich Wohnen/Essen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Zimmer Straßenseite



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Schlafen



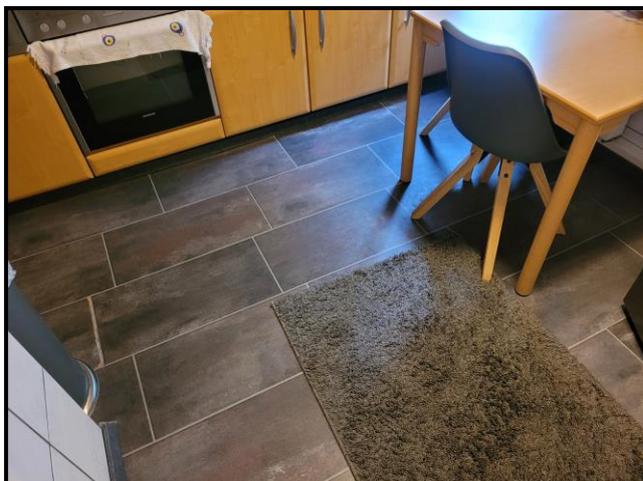
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Zimmer Anbau



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Bad/WC



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Bad/WC



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Kochen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung OG, Kochen

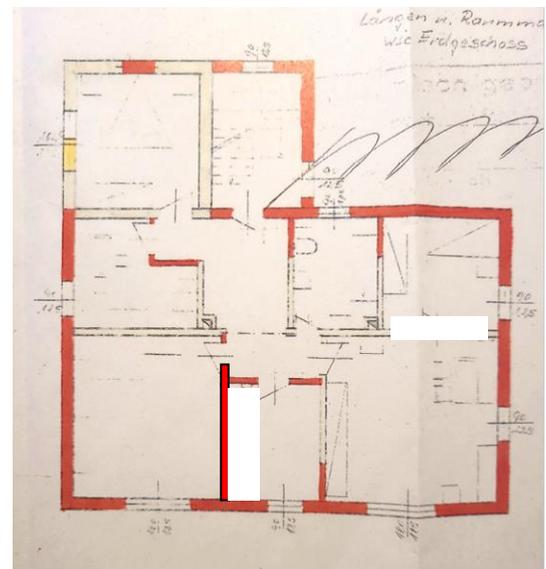
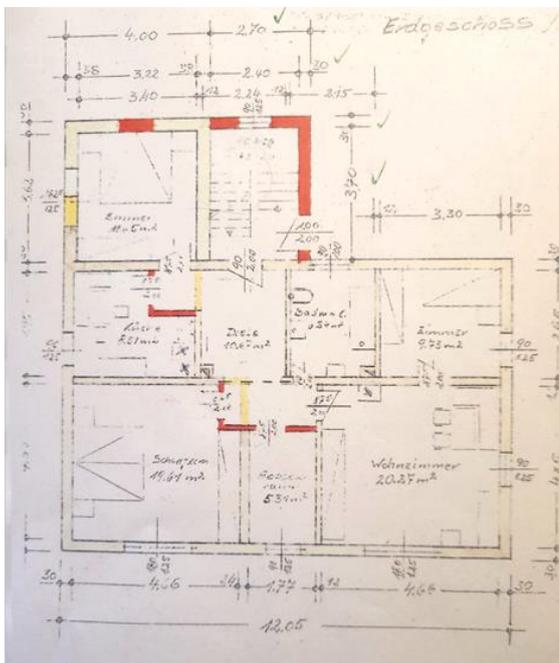


Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Dachboden im Bereich Hauptgebäude



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Teilunterkellerung

**Grundrisse und Schnitt aus den Unterlagen der Antragsgegnerin
Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen.
Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**



Grundrisse EG/OG (modifiziert)