

Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Dieter Sielski Dipl.-Ing.(FH)
Uschertsgrün 42
95197 Schauenstein

Telefon: 0173 / 360 43 12
Fax: 09252 / 359 773
eMail: dieter-sielski@t-online.de
Datum: 08.04.2025
Az.: **2 K 7/25 (XXX)**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück
in 95145 Oberkotzau, Hermann-Löns-Str. 4**

Grundbuch
Oberkotzau

Blatt
3093

Gemarkung
Oberkotzau

Flurstück
975/2

Eigentümer
(lt. Grundbuch in
Erbengemeinschaft):

*Herr
XXX*

*Herr
XXX*



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.03.2025 ermittelt mit rd.

142.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.5	Ertragswertermittlung.....	20
4.6	Verkehrswert.....	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Anlagen	24
6.1	Regional- und Stadtplan	24
6.2	Lageplan.....	25
6.3	Planunterlagen.....	26
6.4	Bildanlage.....	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus und Doppelgarage
Objektadresse:	Hermann-Löns-Str. 4 95145 Oberkotzau
Grundbuchangaben:	Wohnhaus, Nebengebäude, Garten
Anmerkung:	zugunsten von Flst. 975/2: - Geh- und Fahrrecht an Flst. 975/1 (Blatt 2819 Abt. II/1) - Recht auf Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen an Flst. 975/1 (Blatt 2819 Abt. II/3)
Katasterangaben:	Gemarkung: Oberkotzau; Flst.-Nr.: 975/2; Fläche: 1146 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 11.02.2025
Eigentümer (lt. Grundbuch in Erbengemeinschaft):	- Herr XXX - Herr XXX
Kaminkehrer:	XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2025
Qualitätsstichtag:	09.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	04.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau und Herr XXX und der Sachverständige
Anmerkung:	Herr XXX wurde über den Termin am 04.03.2025 informiert und darauf hingewiesen, dass Herr XXX ihm den Zutritt verweigert
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 17.02.2025); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- baujahrsbedingt Dach- und Fassadenplatten ggf. asbesthaltig

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Hof / Saale
Ort und Einwohnerzahl:	Markt Oberkotzau; ca. 5500E

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 5km südl. der Kreisstadt Hof - ca. 7km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen - ca. 8km zur A93 - ca. 12km zur A72 - ca. 14km zur A9
---	--

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - zentral im Wohngebiet gelegen - Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Oberkotzau vorhanden - umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Oberkotzau und Hof
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohnbauweise
--	------------------------------

Beeinträchtigungen:	keine
---------------------	-------

Topografie:	das Grundstück ist leicht nach Süd-Ost geneigt
-------------	--

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	das Grundstück ist annähernd quadratisch
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sackgasse mit Wendehammer
-------------	---------------------------

Straßenausbau:	bituminös; mit Gehweg, einseitig
----------------	----------------------------------

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
---	---

Anmerkung:	Wasser- und Abwasseranschluss erfolgt grundbuchlich gesichert über Flst. 975/1
------------	--

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - das Wohnhaus steht mit deutlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen im nördlichen Bereich des Grundstücks - die Nord-Ost-Seite der Garage steht direkt auf der Grundstücksgrenze und ist mit der Nachbargarage zusammengebaut - im südlichen Bereich des Grundstücks steht mit geringen Abstand zur Süd-Ost-Grenze ein Gartenhaus
---	---

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

zum Besichtigungszeitpunkt war das Grundstück trocken; Oberflächenwasser ist nicht zu vermuten

Anmerkung:

in dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es besteht keine Verdachtsgrundlage auf Altlasten

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abt. II/2:

- die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (eingetragen am 23.01.2025)

Anmerkung:

ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden

Bodenordnungsverfahren:

da im Grundbuch Abt. II kein entsprechender Eintrag besteht, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Bodenordnungsverfahren ansteht

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz:

das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche W

Innenbereichssatzung:

keine

Verfügungs- und
Veränderungssperre: keine

Bauordnungsrecht

Der Bestand zum Ortstermin ist Grundlage für diese Wertermittlung. Für die Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

Anmerkung: Wasser- und Abwasseranschluss erfolgt
grundbuchlich gesichert über Flst. 975/1

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

das Objekt wird von Fam. XXX wohnlich genutzt

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der

technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus und Doppelgarage
Baujahr:	1972
Modernisierung:	regelmäßige Instandhaltung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	- Putz, gestrichen - 8mm Eternittafel mit Streichputz

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	- Fertighaus auf Massivkeller - unterkellerte Doppelgarage in Massivbauweise
Fertighaushersteller:	OKAL-Haus
Fertighaustyp:	130 SPI
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk; Mauerwerk
Innenwände:	Holzfachwerk; Mauerwerk
Geschossdecken:	Decke über KG: Dennert Fertigteildecke Decke über EG: Holzbalkendecke
Hauseingang (-sbereich):	- Podesttreppe mit Überdachung - Eingang zum Windfang und Treppe zum DG - Nebeneingang zum KG

Treppen:

Kellertreppe: Massivtreppe

Geschosstreppe: Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: 3 Zimmer; Küche; Bad; Keller; Waschküche; Heizung; Abstellraum unter Treppe; Flur mit Windfang; Flur mit Treppe; Terrasse

Garage: Werkstatt; Vorraum; Öllager; überdachter Zugang; Pergola

Erdgeschoss: 4 Zimmer; Küche; Bad; WC; Flur mit Treppe; Balkon

Garage: 2 Garagen

Obergeschoss: nicht ausgebauter Dachraum

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst.

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen****Wohn- und Schlafräume:**

Bodenbeläge: Parkett; Teppich; PVC

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidungen: Holz; Tapete, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: PVC

Wandbekleidungen: Tapete, gestrichen; tlw. Fliesen; tlw. Kunststoffwandplatten

Deckenbekleidungen: Holz; Tapete, gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge: PVC; Fliesen; Teppich

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidungen: Holz

Bad/WC:

KG – Bad: Waschbecken; Wanne; WC

EG – Bad: Waschbecken; Wanne; Dusche; WC;
Bidet

EG – WC: Waschbecken; WC

Bodenbeläge: Fliesen; PVC

Wandbekleidungen: Fliesen; Tapete, gestrichen

Deckenbekleidungen: Holz; Tapete, gestrichen

Terrasse/Balkon:

Bodenbeläge: Fliesen; Terrassenplatten

Geländer: Edelstahlhandlauf; Metallfelder

Fenster und Türen

Fenster: 3-Scheiben-Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden;

Türen:

Eingangstür: Kunststoffisolierglastür

Nebeneingangstür: Kunststoffisolierglastür

Zimmertüren: einfache Holz- und Stahlzargentüren, tlw. mit Glasfeld

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Installation; tlw. offenliegend

Heizung /
Warmwasserversorgung: Ölzentralheizung

Sanitäre Installation: einfache Installation; tlw. offenliegend; nicht mehr zeitgemäß

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Estrichboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke, gestrichen
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Türen:	Stahlzargentüren

Dach:

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel; deutlich gealtert; tlw. Schadstellen
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzfaserplatten
Kamin:	Fertigteilkamin

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage:

- gemauerte, unterkellerte Garage; verputzt; gestrichen
- leicht geneigtes Dach mit Bitumenbahnen
- zwei Schwingtore mit el. Antrieb
- 2-Scheiben-Holzfenster
- Kunststoff-Nebeneingangstür

Holzgartenhaus:

- mit Veranda und Überdachung
- Satteldach mit Bitumenschindel
- Stromanschluss

3.4 Außenanlagen

- gepflasterte Garagenzufahrt
- gepflasterte Gehwege
- Außentreppe
- Pergola mit überdachten Kellerzugang der Garage
- Terrasse beim Nebeneingang
- verschiedene Ziergehölze
- gepflegte Gartenfläche

- Einfriedung mit Lattenzaun und gemauerten Eingangssäulen
- einfacher Holzschuppen

3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts

- Besondere Bauteile: - Eingangstreppe mit Überdachung
 - Balkon
 - vier Kellerlichtschächte
- Belichtung und Besonnung: gut, das Wohnhaus ist Süd-West ausgerichtet
- Grundrissgestaltung: - zweckmäßig
 - keine Abgeschlossenheit der KG-Einliegerwohnung
 - Dachgeschoss mit derzeitiger Treppe nur bedingt ausbaubar
- Bauschäden und Baumängel: - tlw. Putz- und Mauerwerksschäden
 - tlw. starke Feuchtigkeitsschäden
 - tlw. Pilzbefall
 - Arbeiten zur Instandhaltung der Fassade notwendig
 - tlw. stark verwitterte Holzbauteile
 - Feuchtigkeitseintritt im Garagenkeller
 - schadhafter Dachaufbau mit tlw. starken Feuchtigkeitsschäden
 - augenscheinlich tlw. schadhafte Dämmung
 - tlw. sanierungs- und modernisierungsbedürftige Innenräume (Boden / Wand / Decke)
- Wirtschaftliche Wertminderungen: - keine zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation
 - Kaltdach ohne Abdichtung und Dämmung
 - gealterte Dacheindeckung
 - baujahrbedingt vermutlich asbesthaltige Fassaden- und Dachplatten
 - gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart (u.a. Heizung; Dämmung; Dach)
- sonstige Besonderheiten: - es liegt kein Energieausweis vor
 - notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt
 - das Bewertungsobjekt ist gepflegt, jedoch tlw. nicht mehr zeitgemäß (Boden, Wand, Decke, nicht zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation)
 - 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Rollläden
 - Grundsanierung notwendig

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95145 Oberkotzau, Hermann-Löns-Str. 4 zum Wertermittlungstichtag 09.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
Oberkotzau	80	3093
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Oberkotzau	975/2	1.146 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des

Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 09.03.2025
Entwicklungsstufe = baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstücksfläche = 1.146 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.03.2025	× 1,10	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	71,50 €/m ²	
---	---	------------------------	--

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	71,50 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	71,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	71,50 €/m²
Fläche		×	1.146 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	81.939,00 €
			<u>rd. 82.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 insgesamt **82.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	600,00 €/m ² BGF	250,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	385,00 m ²	94,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	43.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	274.000,00 €	23.500,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.03.2025 (2010 = 100)	×	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	506.078,00 €	43.404,50 €
Regionalfaktor	×	1,050	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	531.381,90 €	45.574,73 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		64,29 %	58,33 %
• Faktor	×	0,3571	0,4167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	189.756,48 €	18.990,99 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

208.747,47 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		208.747,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	23.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.747,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	82.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	313.747,47 €
Sachwertfaktor	×	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	282.372,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	140.000,00 €
Sachwert	=	142.372,72 €
	rd.	142.000,00 €

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Kellergeschossausbau (128 m ² x 250,- €/m ² = 32.000,- €)	32.000,00 €
Besondere Bauteile	
Kellerlichtschächte	2.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	2.000,00 €
Balkon im EG	7.000,00 €
Summe	<u>43.000,00 €</u>

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenhaus	10.000,00 €
allgemeine Außenanlage: prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (208.747,47 €) = 12.524,85 €	rd. 13.000,00 €
Summe	<u>23.000,00 €</u>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung, Sanierung und Instandsetzung	rd. -140.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Grundsanie rung Wohnhaus (162 m² x 750,- €/m² = 121.500,- €) • Sanierung Garage (65 m² x 250,- €/m² = 16.250,- €) 	-137.750,00 €
u.a.:	
- tlw. Grundsanie rung (Boden / Wand / Decke)	
- Putz- und Mauerwerkssanie rung	
- Feuchtigkeitssanie rung	
- Dach- und Fassadeninstandsetzung	
- Badsanie rung	
- tlw. neue Installation (u.a. Elektro)	
- energetische Sanie rung	
- Instandsetzung der Holzbauteile	
- tlw. Instandsetzung der Außenanlage	
- Abdichtung der Garage	
- ggf. Räumung der Gebäude	
Summe	<u>-140.000,00 €</u>

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B.

- (Nicht-) Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal, bzw. prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten, d.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung / KG	59,00	7,00	413,00	4.956,00
	Wohnung / EG	103,00	6,50	669,50	8.034,00
Garage	Garage	39,00	2,00	78,00	936,00
	Werkstätte / KG	26,00	2,00	52,00	624,00
Summe		227,00		1.212,50	14.550,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.550,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.637,50 €
jährlicher Reinertrag	= 10.912,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 82.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.640,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.272,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 181.027,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 82.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 263.027,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 263.027,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 140.000,00 €
Ertragswert	= 123.027,02 €
	rd. 123.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis

üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **142.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **123.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95145 Oberkotzau, Hermann-Löns-Str. 4

Grundbuch	Blatt
Oberkotzau	3093
Gemarkung	Flurstück
Oberkotzau	975/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2025 mit rd.

142.000 €

in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schauenstein, den 08.04.2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

ImmoWertV:

BauNVO:

BGB:

WEG:

ErbbauRG:

ZVG:

WoFIV:

WMR:

DIN 283:

II. BV:

BetrKV:

WoFG:

WoBindG:

MHG:

PfandBG:

BelWertV:

KWG:

GEG:

EnEV:

BewG:

ErbStG:

ErbStR:

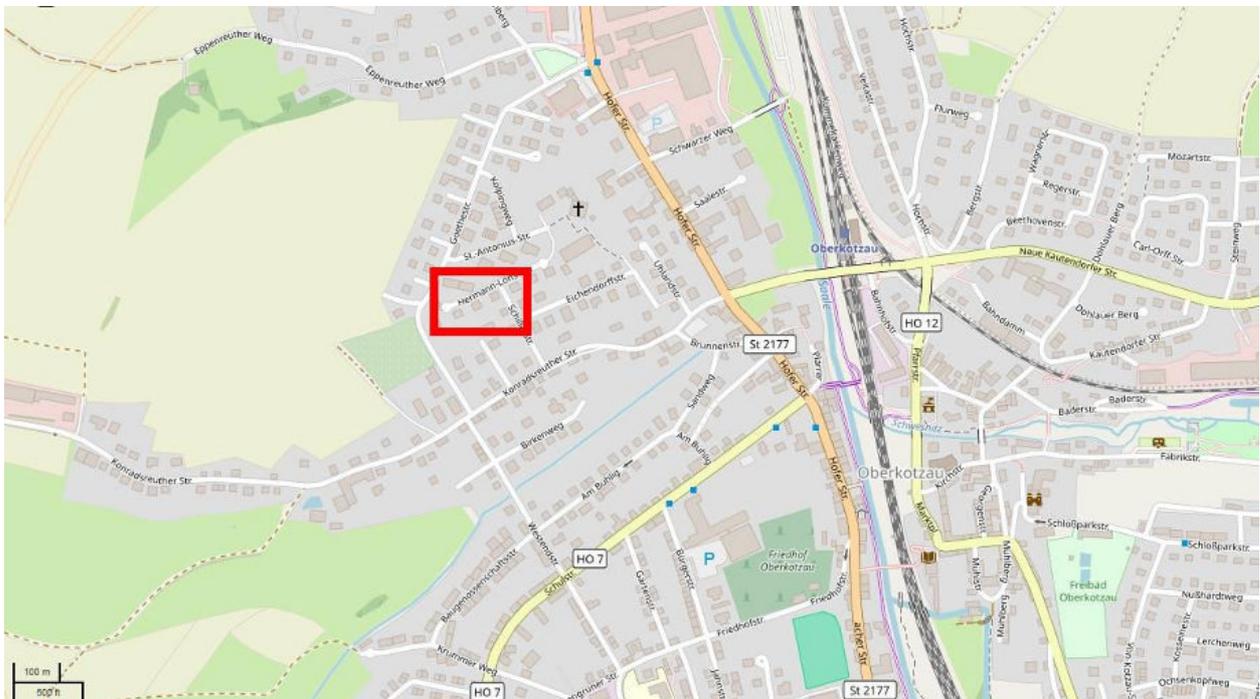
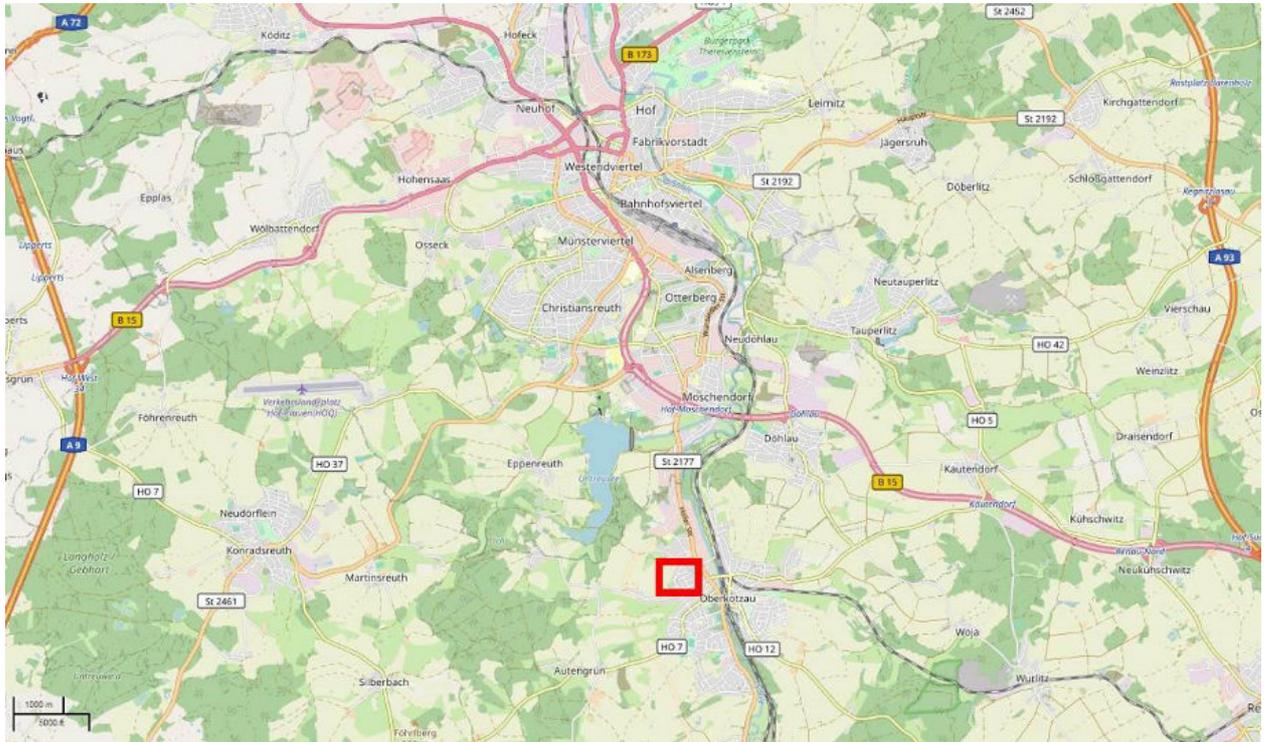
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [8] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [9] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [10] Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2025) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

6.2 Lageplan



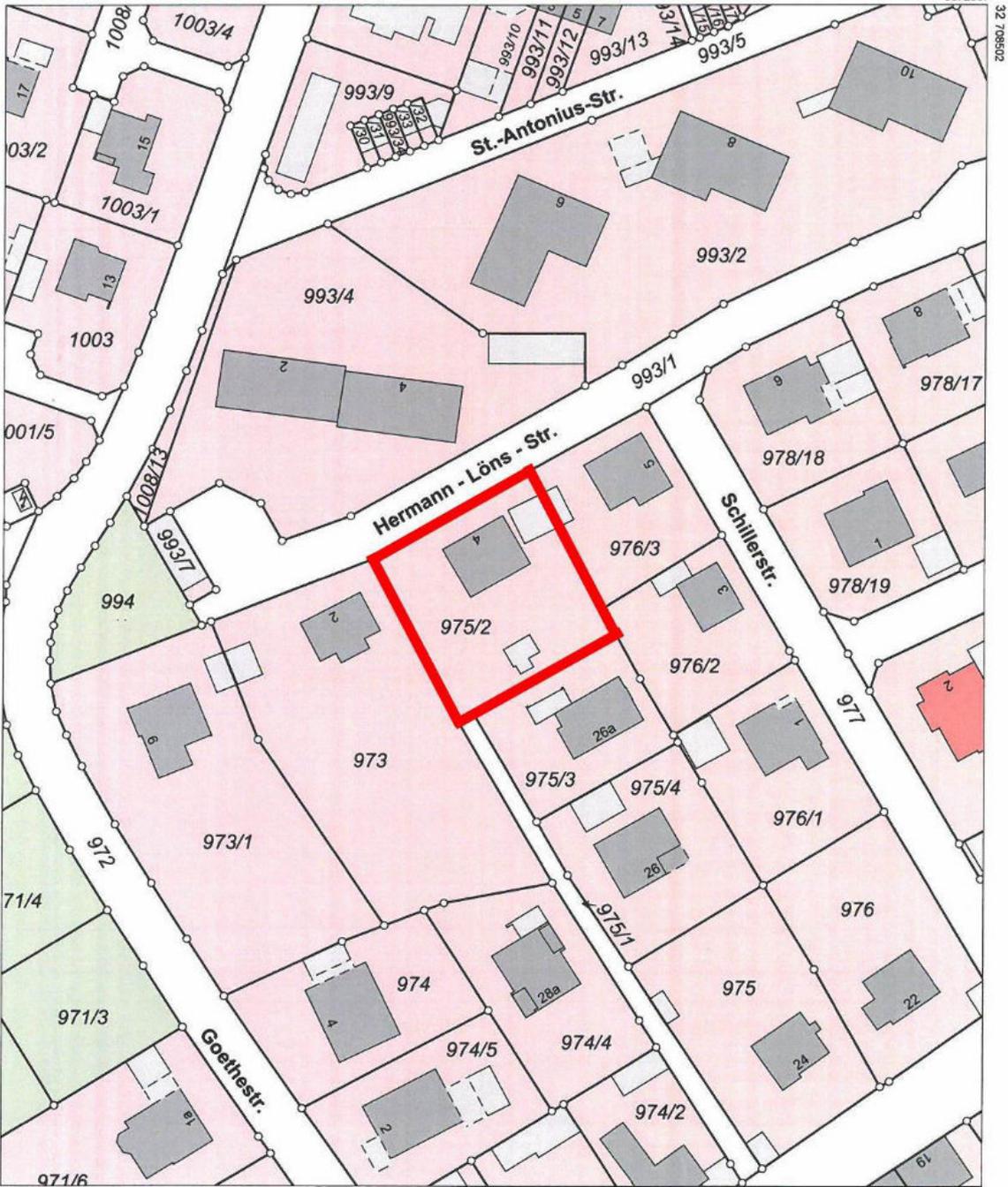
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wunsiedel - Außenstelle Hof -
Klostertor 1
95028 Hof

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 17.02.2025

Flurstück: 975/2
Gemarkung: Oberkotzau

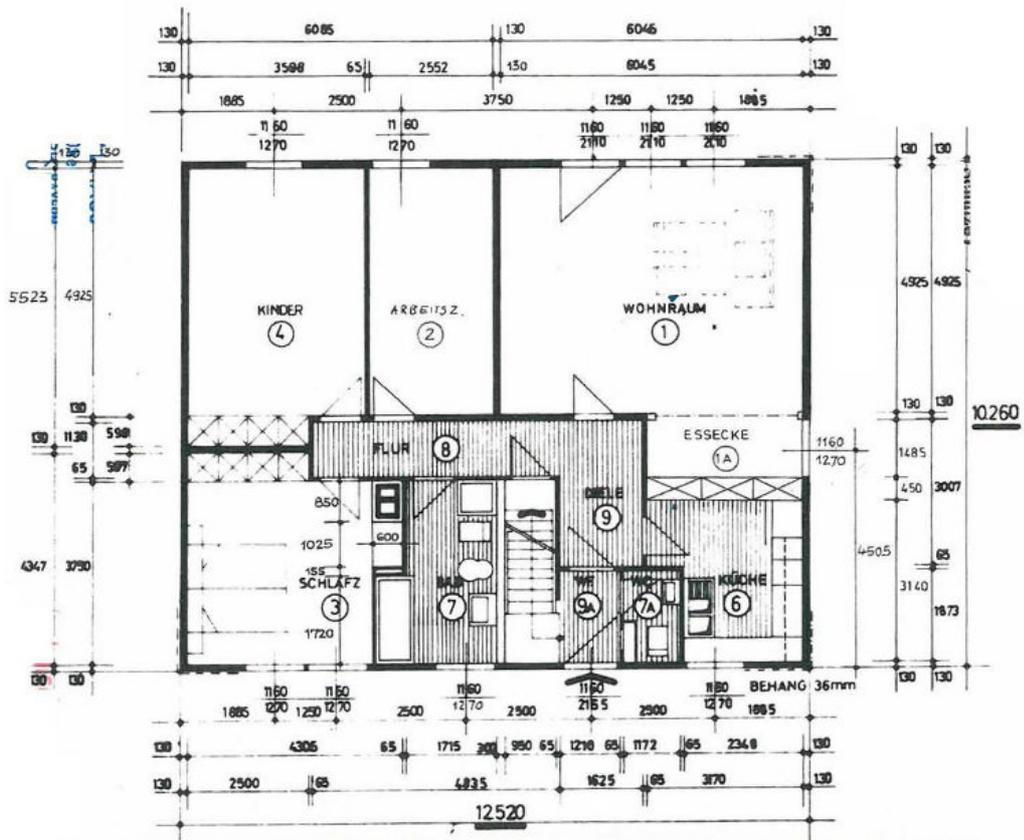
Gemeinde: Oberkotzau
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken



5572117
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

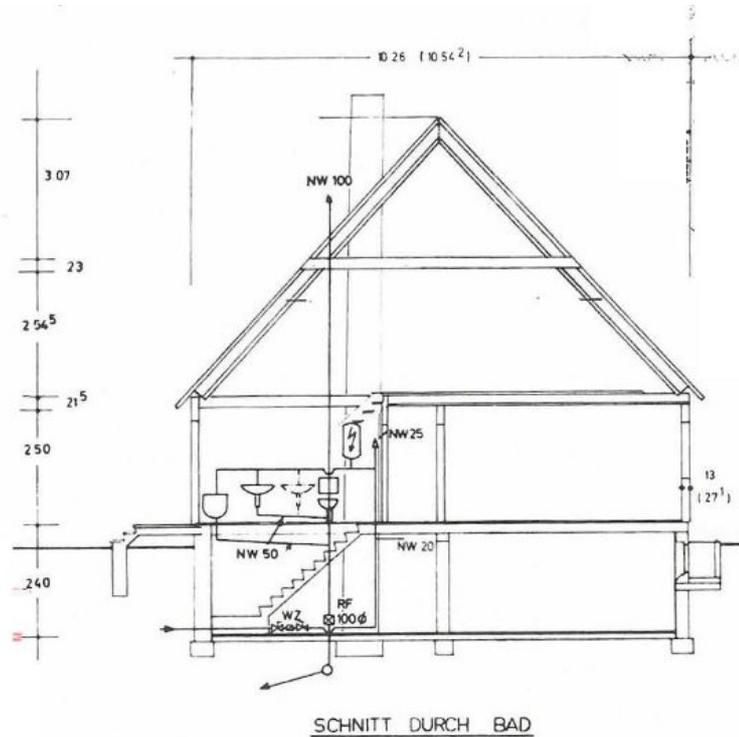
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Grundriss Erdgeschoss



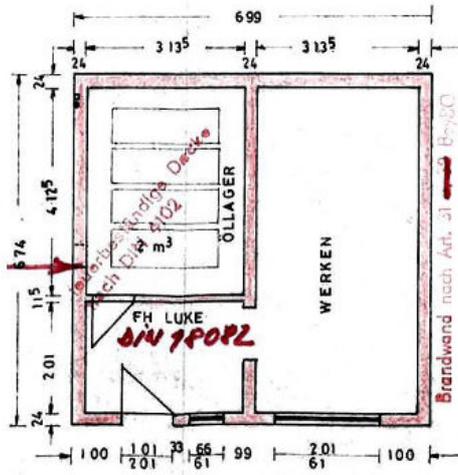
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt

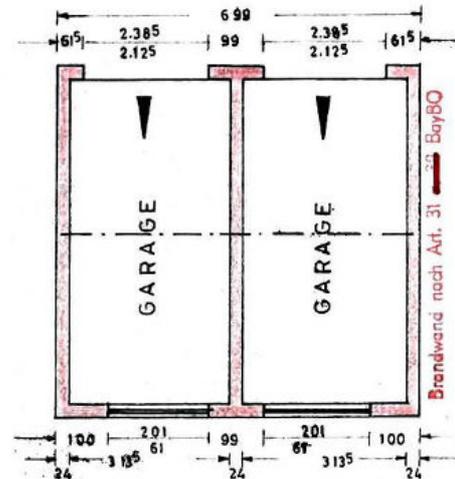


Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundrisse Garage



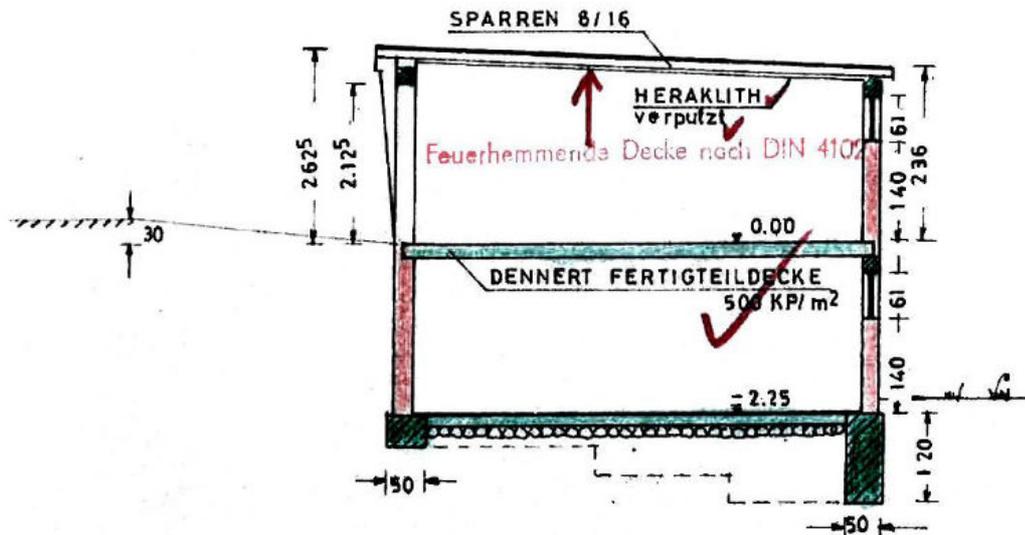
GRUNDRISS KG



GRUNDRISS EG

Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt Garage



SCHNITT

Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage
Süd-West-Ansicht

Nord-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



KG
Zimmer



KG
Zimmer



KG
Zimmer



KG
Küche



KG
Bad



KG
Heizung



KG
Windfang



KG
Keller



KG
Flur zur Treppe



EG
Zimmer



EG
Balkon



EG
Zimmer



EG
Zimmer



EG
Zimmer



EG
Küche



EG
Bad



EG
WC



EG
Flur



DG
Dachraum



Garage - EG



Garage – KG
Werkstatt



Garage – KG
Öllager



Garage – KG
Vorraum



Pergola mit überdachten Kellerzugang
der Garage / Holzschuppen



3-fach Isolierverglasung



Elektroverteilung



Feuchtigkeitsschaden mit
Pilzbefall



KG
Installationsführung



schadhafte
Badinstallation



schadhafter
Dachaufbau



starke Feuchtigkeitsschäden



schadhafter Fassaden- und Fensterbereich
mit Feuchtigkeitsschaden



schadhaftes Garagentor und
Abdichtung zum Keller



Putzschäden



Feuchtigkeitsschäden



stark verwitterte
Holzbauteile



schadhafte
Türsprechanlage



Außentreppe

