

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: 28.04.2025
Az.: 1 K 12/25 (XXX)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Rehau des Amtsgerichts Hof eingetragenen
Miteigentumsanteils 58,950/1.000 an dem mit einem Mehrfamilienhaus und 15 Garagen
bebauten Grundstück in **95111 Rehau, Draisendorfer Weg 31,**
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 5. OG rechts – im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet –
dem Kellerraum Nr. 17a und der Garage Nr. 15

Wohnungsgrundbuch <i>Rehau</i>	Blatt <i>5278</i>	Gemarkung <i>Rehau</i>	Flurstück <i>1325/3</i>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<i>Frau</i> <i>XXX</i>		



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
12.04.2025 ermittelt mit rd.

81.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 8 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.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums.....	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.4	Nebengebäude	10
3.2.5	Außenanlagen	11
3.2.6	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	11
3.2.7	Beurteilung der Gesamtanlage	11
3.3	Beschreibung des Sondereigentums	11
3.3.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume.....	11
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.3.3	Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.5	Sachwertermittlung	19
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.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung mit Kellerraum und Garage 3 Zimmer; Küche; Bad; Flur; Balkon (Miteigentumsanteil 58,950/1.000; Wohnung Nr. 17; Keller Nr. 17a; Garage Nr. 15)
Objektadresse:	Draisendorfer Weg 31 5. OG -rechts- 95111 Rehau
Grundbuchangaben:	Gebäude- und Freifläche
Anmerkung:	zugunsten von Flst. 1325/3: - Geh- und Fahrrecht an den Flst. 1325/4, 1325/6, 1325/7 und 1325/8
Katasterangaben:	Gemarkung Rehau; Flst.-Nr.: 1325/3; Fläche: 3961m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 12.03.2025
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Frau XXX
Gläubiger:	XXX
WEG-Verwalter:	XXX

Hauswart: Herr
XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 12.04.2025

Qualitätsstichtag: 12.04.2025

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung: 27.03.2025: nur der Sachverständige
04.04.2025: Herr XXX und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuchauszug vom 18.03.2025; Katasterauszug; Bodenrichtwert; Mietspiegel; Teilungserklärung vom 10.06.1976

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: XXX

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Verwalterbestellung / Wohngeld / Rücklagen / Nebenkosten / Energieausweis / geplante Maßnahmen mit Sonderumlage:

- nur telefonischer und E-Mail Kontakt mit der Hausverwaltung XXX
- die per E-Mail angeforderten Unterlagen wurden bis 25.04.2025 nicht vorgelegt
- die Besichtigung wurde durch den Hauswart Herrn XXX ermöglicht

- Zugang zum Keller Nr. 17a war nicht möglich (es wird hier von einem vergleichbaren Erhaltungszustand wie im Kellerbereich ausgegangen)

- asbesthaltige Baumaterialien im Gebäude können nicht ausgeschlossen werden

- die Eigentumseinheit ist nicht vermietet

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Hof
Ort und Einwohnerzahl:	Rehau, ca. 9.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 2 km zur Tschechischen Grenze- ca. 1 km zur A93 AS Rehau-Nord- ca. 14 km zum Grenzübergang Selb-Asch nach Tschechien- ca. 13 km nach Hof- ca. 13 km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- zentral im Wohngebiet gelegen- verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in Rehau- Bushaltestelle und Bahnhof in fußläufiger Entfernung- umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Rehau und Hof
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück ist leicht nach Süd-Osten geneigt

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiges Vieleck
-------------------	------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- das Mehrfamilienwohnhaus steht annähernd mittig im Grundstück
- die Garagen bilden zwei Flügel, von denen der Nördliche direkt auf der Nord-Ost-Grenze zur Straße steht
- die zwei Garagenflügel bilden einen Hinterhof im nördlichen Bereich des Grundstücks
- die Garagentore des nördlichen Garagenflügels sind im Kellergeschoss zur Straße und im Erdgeschoss zum Hinterhof ausgerichtet
- der südliche Garagenflügel und das Wohnhaus bilden einen Innenhof zudem die Garagentore ausgerichtet sind
- im Bereich von Süd-Ost bis Süd-West ist eine parkähnliche Grünfläche mit einem Spiel- und einem Wäscheplatz angelegt
- an der Nord-Ost-Grenze zur Straße befindet sich ein allgemeiner Parkplatz für das Objekt

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:

Bestandsverzeichnis:

- das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt
- Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums lt. Eintragungsbewilligung vom 10.06.1976

Abt. II/1:

- Veränderungssperre ohne Zustimmung der Firma „Rehau-Plastiks GmbH“ (eingetragen am 18.08.1976)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abt. II/12:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 19.02.2025)

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 (Erlös) -aufteilung 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:

Mischgebiet M

Innenbereichssatzung:

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.)

Modernisierung:	- regelmäßige Instandhaltung - 1976: Aufteilung in Eigentumswohnungen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Fassadenplatten

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingang (-sbereich):	- Kunststoffhaustür mit Isolierglasfelder und Briefkastenanlage - überdachte Podesttreppe - Klingelanlage
Treppen (-haus):	
Geschosstreppe:	Massivpodesttreppe um den Aufzug
Aufzug:	von KG bis 5.OG

Keller und Dach

Keller

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

Dach

Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Bodenbeläge im Dachraum:	Terrazzoplatten
Kamin:	gemauerter Kamin

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	17 Kellerräume (zu den Eigentumseinheiten); Treppenhaus mit Aufzug; 2 Flure; Heizung; Müllraum
Erdgeschoss:	3 Wohneinheiten; Hauseingang zum Treppenhaus mit Aufzug
1. bis 4. Obergeschoss:	je 3 Wohneinheiten; Treppenhaus mit Aufzug
5. Obergeschoss:	2 Wohneinheiten; Treppenhaus mit Aufzug
Dachgeschoss:	gemeinsame Bodenkammer; Treppenhaus; Aufzugsraum

3.2.4 Nebengebäude

im Sondereigentum:	nördlicher Garagenflügel: - KG: 6 Garagen (zur Straße) - EG: 5 Garagen (zum Hinterhof)
	südlicher Garagenflügel: - EG: 4 Garagen (zum Innenhof)
im gemeinschaftlichen Eigentum:	nördlicher Garagenflügel: - EG: Fahrrad- und Geräteraum
	südlicher Garagenflügel: - EG: - Waschküche - Durchgang zwischen Hinterhof und Innenhof

3.2.5 Außenanlagen

- im gemeinschaftlichen Eigentum:
- asphaltierte Zufahrt zu den Hofflächen
 - asphaltierter Innen- und Hinterhof
 - asphaltierter Parkplatz
 - gepflasterte Gehwege
 - Wäscheplatz
 - Spielplatz
 - großzügige Rasenfläche mit Ziergehölz und tlw. alten Baumbestand
 - gepflegter Allgemeinzustand
- Sondernutzungsrechte:
- den Freiflächen sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet

3.2.6 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

- Belichtung und Besonnung: gut, das Gebäude ist nach Süden ausgerichtet
- Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum: geringer Unterhaltungsstau
- wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum: - tlw. 2-Scheiben-Holzfenster
- gemäß GEG gegebenenfalls unzureichender Gebäudestandart
- Allgemeinbeurteilung des Gebäudes: gepflegter Allgemeineindruck

3.2.7 Beurteilung der Gesamtanlage

gepflegte Gebäude und Außenanlagen

3.3 Beschreibung des Sondereigentums

3.3.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

- Lage im Gebäude:
- Wohnung im 5. Obergeschoss – rechts – im Aufteilungsplan mit Nr.: 17 bezeichnet
 - Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr.: 17a bezeichnet
 - Garage zum Innenhof – im Aufteilungsplan mit Nr.: 15 bezeichnet
- Raumaufteilung: 3 Zimmer; Küche; Bad mit WC; Flur

Grundrissgestaltung:	- zweckmäßig - ein Durchgangszimmer
Besonnung / Belichtung:	- ausreichend; die Wohnung ist Süd-West ausgerichtet - kein Tageslichtbad

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen; Holz, gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung:	Holz, gestrichen

Flur:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Tapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen

Bad:

	Dusche, Waschbecken, WC
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	tlw. Fliesen; Tapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz, gestrichen

Balkon:

Bodenbelag:	Fliesen
-------------	---------

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
----------	------------------------------

Wohnungseingangstür:	einfache Holzzargentür
Zimmertüren:	einfache Holzzargentüren; tlw. mit Glasfeld

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Installation
Heizung:	gemeinschaftliche Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	- Bad: gemeinschaftliche Gaszentralheizung - Küche: Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	einfache Installation

3.3.3 Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">- geringer Unterhaltsstau- Feuchteschaden lt. Angabe bereits gestoppt- tlw. schadhafter Innenanstrich- schadhafter Balkonhandlauf- schadhaftes Garagentor und Garagenboden
wirtschaftliche Wertminderungen:	fensterloses Bad
sonstige Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">- Röhrenheizkörper- Türsprechanlage nicht zeitgemäß- ggf. notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	für nachhaltige Vermietbarkeit nur geringe Instandhaltungsmaßnahmen notwendig

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 58,950/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95111 Rehau, Draisendorfer Weg 31 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG rechts (im Aufteilungsplan mit Nr.: 17 bezeichnet), dem Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr.: 17a bezeichnet) und der Garage (im Aufteilungsplan mit Nr.: 15 bezeichnet) zum Wertermittlungstichtag 12.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt
Rehau	144	5278
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Rehau	1325/3	3.961 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	3.961 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.04.2025	× 1,10	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	66,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Recht Abt. II/1		×	0,95	geringer Werteeinfluss
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	62,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	62,70 €/m²
Fläche		×	3.961 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	248.354,70 € rd. 248.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2025 insgesamt **248.000,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 58,950/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	248.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	248.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 58,95/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	14.619,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 14.619,60 € rd. 15.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2025 **15.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	5. OG -rechts-	63,00		7,00	441,00	5.292,00
Garage	Garage		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe		63,00	1,00		461,00	5.532,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.532,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.383,00 €
jährlicher Reinertrag	= 4.149,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 450,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.699,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,600
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= <u>72.500,40 €</u>

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	72.500,40 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	87.500,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	87.500,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	81.000,40 €
	rd.	81.000,00 €

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	- 6.500,00 €
- Malerarbeiten - 1.500,00 €	
- Garagentor und -boden - 5.000,00 €	
Summe	- 6.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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

Rohrertrag) 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses 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 Bauschadengutachte, 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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Garage
Basis des anteiligen Gebäudewerts		anteilige Flächen zur Wohnung (Nr. 17) und Keller (Nr. 17a)	anteilige Flächen zur Garage (Nr. 15)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	800,00 €/m ² BGF	250,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• anteilige Brutto-Grundfläche (BGF)	x	101,00 m ²	17,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	80.800,00 €	4.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	151.257,60 €	7.956,00 €
Regionalfaktor	x	1,050	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	158.820,48 €	8.353,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	30 Jahre
• prozentual		62,50 %	50,00 %
• Faktor	x	0,375	0,5
anteiliger vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	59.557,68 €	4.176,90 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		63.734,58 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.824,07 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<u>67.558,65 €</u>

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	67.558,65 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	82.558,65 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	90.814,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	84.314,52 €
	rd.	84.000,00 €

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen anteiligen Gebäudesachwerte insg. (63.734,58 €)	3.824,07 €
Summe	3.824,07 €

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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

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. Ausbauschläge. 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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 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.

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.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **81.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **84.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 58,950/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95111 Rehau, Draisendorfer Weg 31 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG rechts (im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet), dem Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. 17a bezeichnet) und der Garage (im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet)

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Rehau	5278

Gemarkung	Flurstück
Rehau	1325/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2025 mit rd.

81.000 €

in Worten: einundachtzigtausend 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 28.04.2025



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:

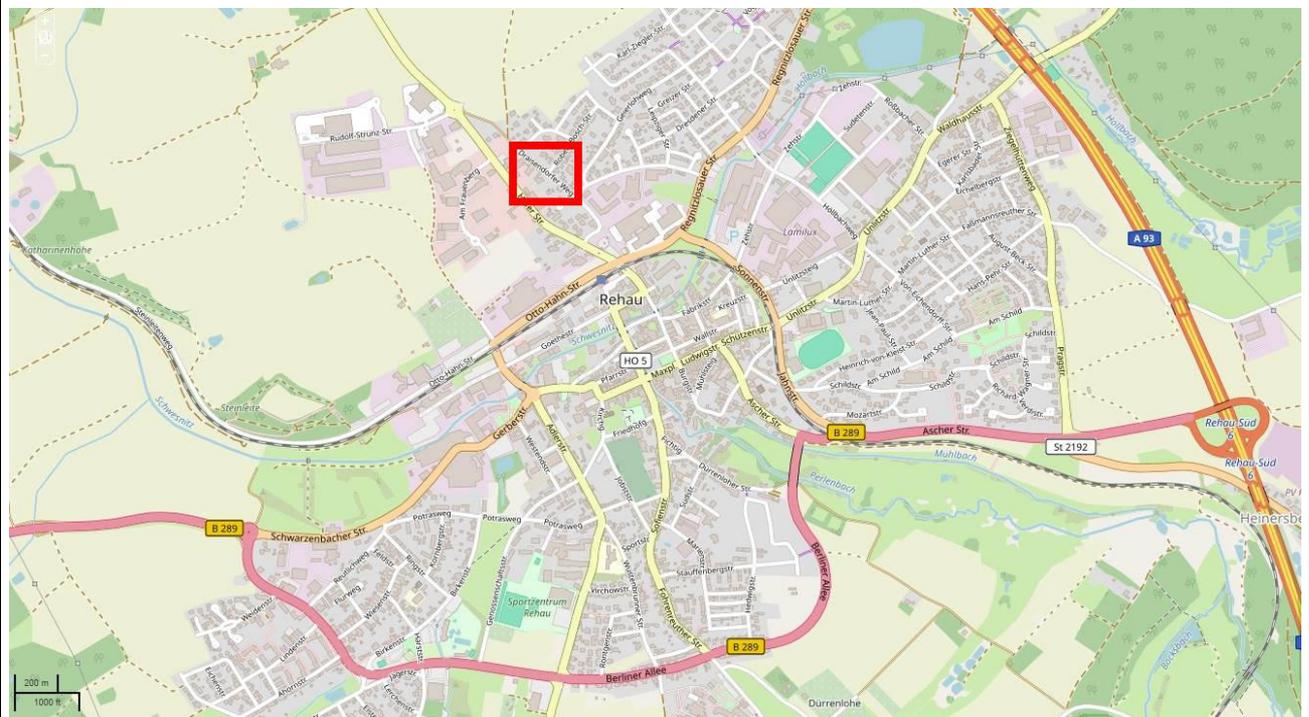
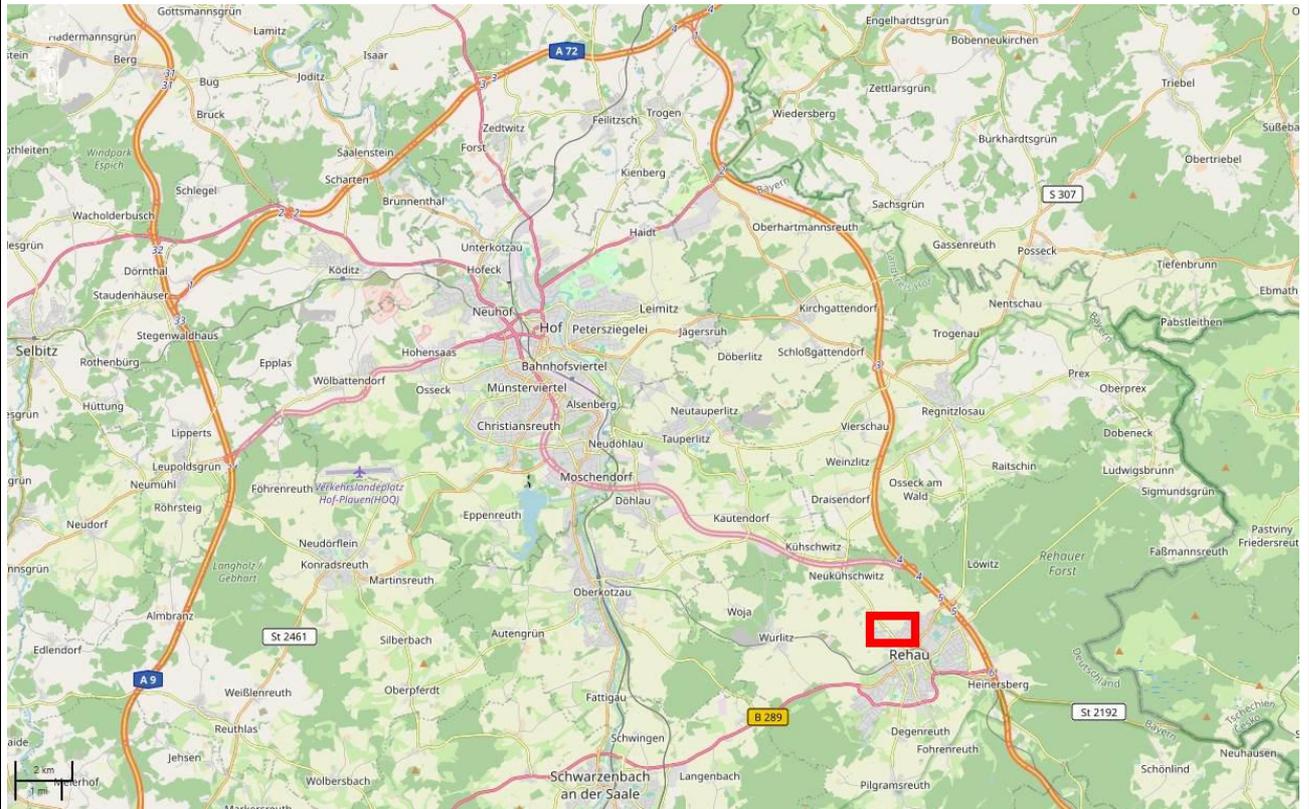
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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 April 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 -

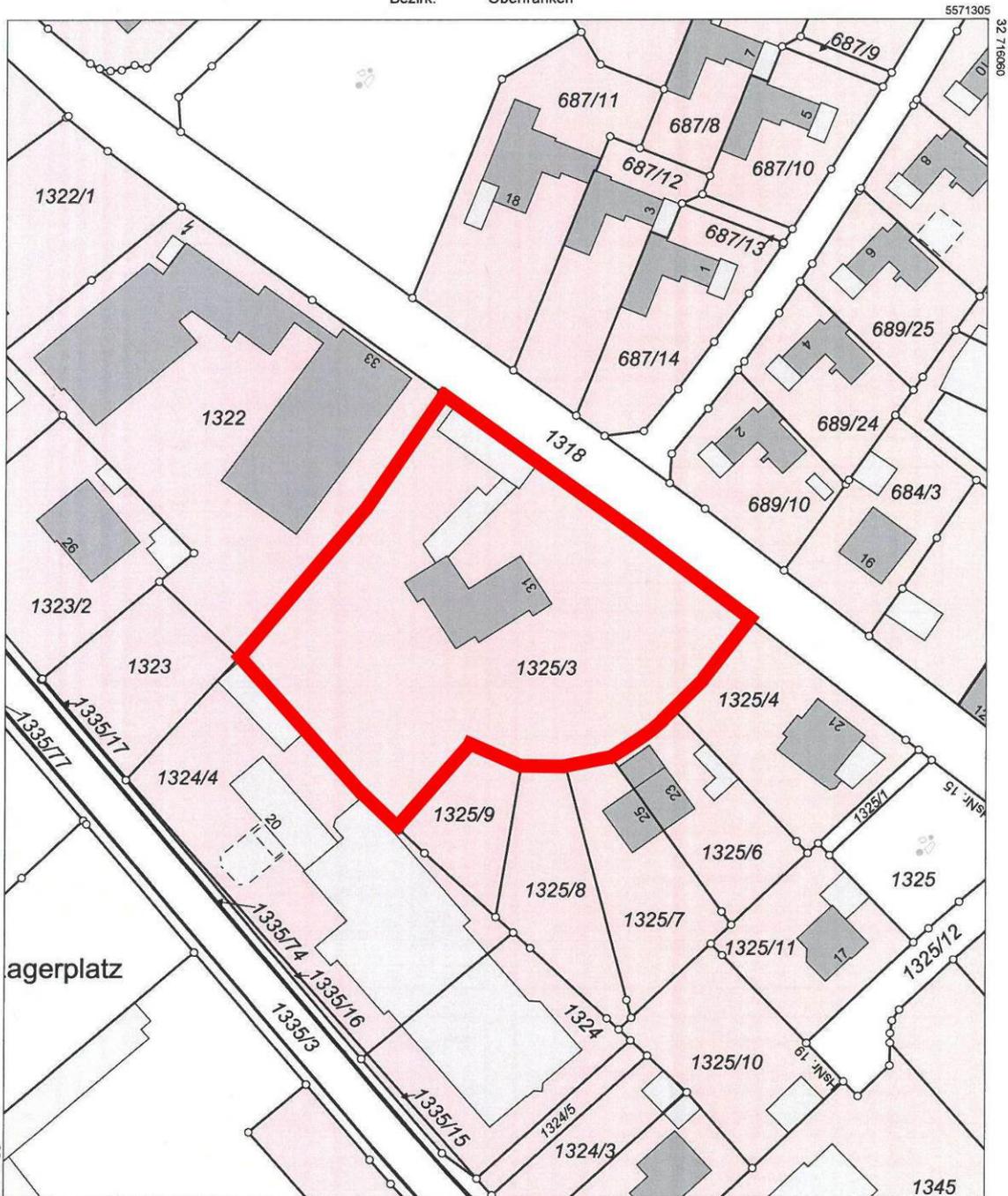
Klosterort 1
95028 Hof

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 17.03.2025

Flurstück: 1325/3
Gemarkung: Rehau

Gemeinde: Rehau
Landkreis: Hof
Bezirk: Oberfranken

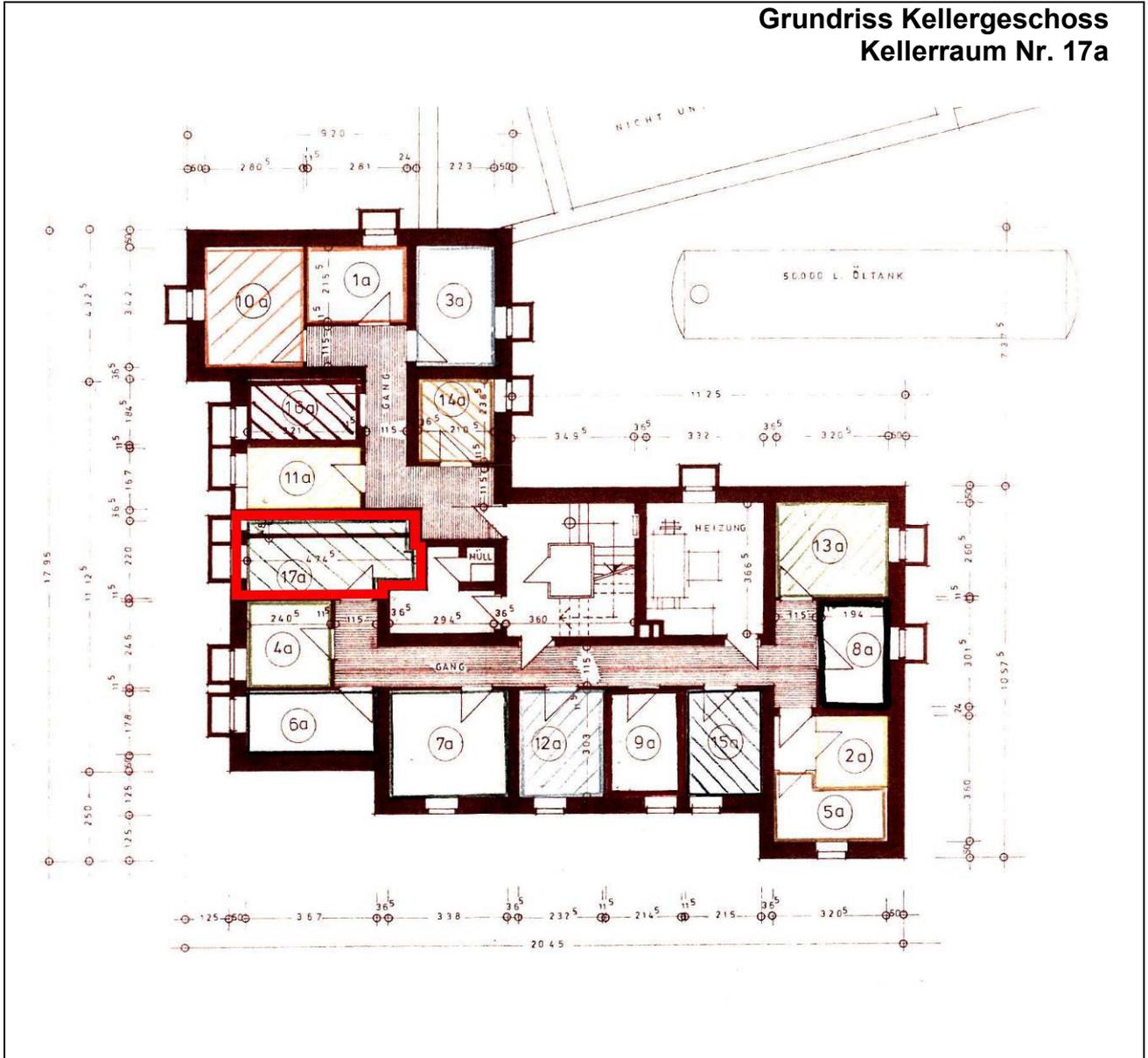


5571085
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

6.3 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoss
Kellerraum Nr. 17a



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Süd-Ost-Ansicht
Wohnung Nr. 17 und Garage Nr. 15



Süd-West-Ansicht
Wohnung Nr. 17 und Garage Nr. 15



Zufahrt zum Innenhof und
Garage Nr. 15



Hinterhof und Wäscheplatz
Rückseite Garage Nr. 15



Wohnung Nr. 17
Zimmer



Wohnung Nr. 17
Zimmer



Wohnung Nr. 17
Zimmer



Wohnung Nr. 17
Küche



Wohnung Nr. 17
Bad



Wohnung Nr. 17
Flur mit Feuchtigkeitsschaden



Wohnung Nr. 17
Balkon



Wohnung Nr. 17
Türsprechanlage



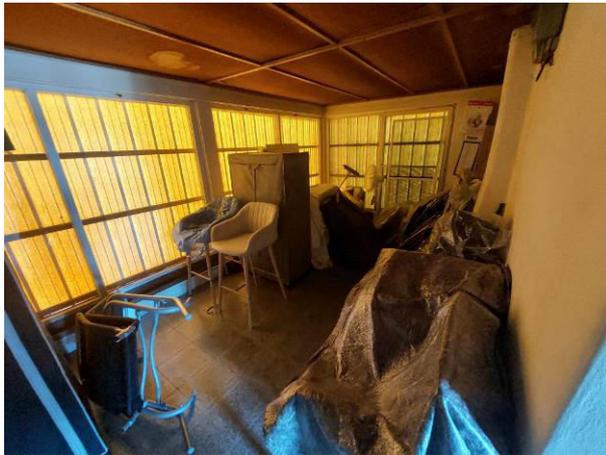
Tür zum Kellerraum Nr. 17a



Garage Nr. 15
Schadhafter Garagenboden



6. Obergeschoss
gemeinschaftlicher Dachraum



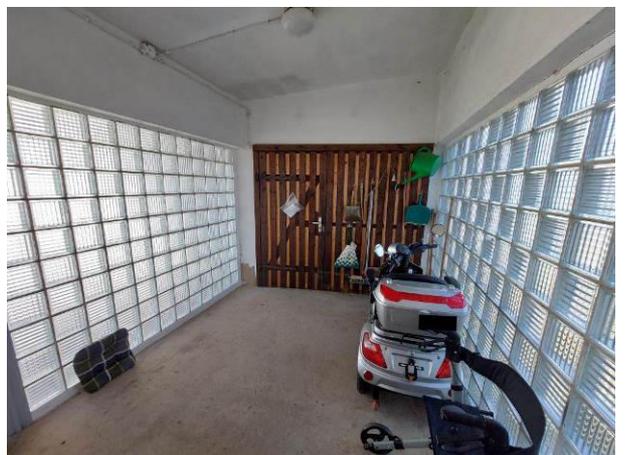
Kellergeschoss
Heizung



Treppenhaus mit
Aufzug



Durchgang zwischen Innen- und Hinterhof /
Zugang zum Fahrrad- und Geräteraum



Spielplatz
und Freifläche



Innenhof und
Haupteingang

