

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: 03.11.2023
Az.: **1 K 35/23 (XXX)**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im
Wohnungsgrundbuch von Selb des Amtsgerichts Wunsiedel eingetragenen

Miteigentumsanteils 34,6/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 2. OG samt Keller und Bodenkammer
– im Aufteilungsplan je mit der Nr. 3 bezeichnet –

an dem mit

einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
95100 Selb, Herzogstr. 19

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
<i>Selb</i>	<i>9534</i>	<i>Selb</i>	<i>2214/13</i>

Eigentümer *XXX*
(lt. Grundbuch):



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag
25.10.2023 ermittelt mit rd.

27.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in elf 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 des Gebäudes 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	Außenanlagen	10
3.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	10
3.3	Beschreibung des Sondereigentums	11
3.3.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung	11
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.3.3	Baumängel / -schäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Ertragswertermittlung.....	15
4.5	Sachwertermittlung	18
4.6	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Anlagen	23
6.1	Regional- und Stadtplan	23
6.2	Lageplan.....	24
6.3	Planunterlagen.....	25
6.4	Bildanlage.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung mit Keller- und Bodenraum 2 Zimmer; Küche; Bad und Flur (Miteigentumsanteil 34,6/100; Wohnung samt Keller- und Bodenraum im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet)
Objektadresse:	Herzogstr. 19 – 2. Obergeschoss – 95100 Selb
Grundbuchangaben:	Herzogstr. 19; Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Gemarkung Selb; Flst.-Nr.: 2214/13; Fläche: 221m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof Berliner Platz 1 95030 Hof Auftrag vom 26.09.2023
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX
Schuldner:	XXX
Gläubigerin:	XXX
Verfahrensbevollmächtigter (Gläubigerin):	XXX

Kaminkehrer: XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 25.10.2023

Qualitätsstichtag: 25.10.2023

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung: 09.10.2023: Herr XXX und der Sachverständige
17.10.2023: Herr XXX, Herr XXX und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuchauszug vom 04.10.2023; Katasterauszug; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel; Teilungserklärung vom 27.04.1998; Handelsregisterauszug vom 10.10.2023

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: R. Gebhardt Dipl.-Ing.(FH)
Leopoldstr. 71
95030 Hof

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Verwalterbestellung: z.Zt. kein Verwalter bestellt

Wohngeld / Rücklagen / Nebenkosten: - z.Zt. keine Wohngeldzahlung
- da lt. Angabe keine relevante Instandhaltungsrücklagen bestehen, wird der Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum anteilig mit bewertet

Mieter: z.Zt. leerstehend

Energieausweis: wurde nicht vorgelegt

gesundheitsgefährdende Baumaterialien: baujahrbedingt ggf. asbesthaltige Dacheindeckung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Wunsiedel im Fichtelgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	große Kreisstadt Selb, ca. 14.800E
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none">- je ca. 15 km nach Wunsiedel und Marktredwitz- ca. 17 km nach Hof- ca. 3 km zur A93 AS Selb-West- Grenzübergang Selb-Asch nach Tschechien- ca. 17 km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- zentral in Selb gelegen- verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in Selb- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung- umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Selb
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Grundstück ist annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	schmale Erschließungsstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

- das Gebäude steht mit der Nord-Seite direkt auf der Grundstücksgrenze und ist mit dem Nachbargebäude zusammengebaut
- es besteht nur geringer Abstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen

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 27.04.1998

Abt. II/1:

- Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2214/3 (eingetragen am 19.08.1994)

Abt. II/4:

- Auflassungsvormerkung für XXX (eingetragen am 30.01.2023)

Abt. II/5:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 05.06.2023)

Abt. I/4:

- Eigentumsübertragung auf XXX (eingetragen am 17.07.2023)

Anmerkung:

- Auflassungsvormerkung nicht bewertet, da Übertragung des Eigentums bereits erfolgt ist
- 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 AW

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.)

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

die Eigentumswohnung (SE-Nr.: 3) ist z.Zt. nicht vermietet

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung 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 Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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 / 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 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
Baujahr:	1913
Modernisierungen:	- einfache Instandhaltung - 1998: Aufteilung in 3 Eigentumswohnungen

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen; Natursteinsockel

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> - Holzbalkendecken - Stahlsteingewölbedecke über Kellergeschoss
Hauseingang (-sbereich):	<ul style="list-style-type: none"> - Kunststoffhaustür mit Isolierglasfeld und Oberlicht - 3-Stufen-Außentreppe - direkter Zugang zum Treppenhaus
Treppen (-haus):	
KG – 1.OG:	Steintreppe
1.OG – Spitzboden:	Holztreppe

Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:	Estrichboden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster

Dach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Mansardgiebeldach

Dacheindeckung:	Kunstschiefer, deutlich gealtert (baujahrbedingt vermutlich asbesthaltig)
Anmerkung:	augenscheinlich gelegentlicher Feuchtigkeitseintritt
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzdielen
Kamin:	gemauerter Kamin

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	3 Kellerräume (zu den Eigentumseinheiten 1 bis 3); Treppenhaus; Flur; Heizung
Erdgeschoss:	Wohneinheit (SE-Nr.: 1); Treppenhaus mit Hauseingang
1. Obergeschoss:	Wohneinheit (SE-Nr.: 2); Treppenhaus
2. Obergeschoss:	Wohneinheit (SE-Nr.: 3); Treppenhaus
Dachgeschoss:	3 Bodenkammern (zu den Eigentumseinheiten 1 bis 3); Treppenhaus; Flur
Spitzboden:	gemeinsamer Bodenraum

3.2.4 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none"> - asphaltierter Gehweg - gepflegte, kleine Grünflächen - den Freiflächen sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet
---------------------------------	---

3.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	gut; das Gebäude ist Ost-West ausgerichtet
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none"> - mäßiger Unterhaltungsstau - Putz- und Mauerwerksschäden - deutlich gealterte Dacheindeckung - tlw. schadhafte Anstriche - tlw. schadhafte Sockelbereiche
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	<ul style="list-style-type: none"> - baujahrbedingt ggf. asbesthaltige Dacheindeckung - Zustand des Gebäudes ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig

- wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum: - tlw. sanierungsbedürftige Elektroinstallation
- gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart
- sonstige Besonderheiten: - ggf. notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt

3.3 Beschreibung des Sondereigentums

3.3.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung

- Lage im Gebäude: - Wohnung im 2. Obergeschoss
- Kellerraum
- Bodenkammer
- Raumaufteilung: 2 Zimmer; Küche; Bad mit WC; Flur
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig
- Besonnung / Belichtung: - gut; die Wohnung ist Ost-West ausgerichtet
- Bad mit Tageslicht

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

- Bodenbeläge: Laminat
- Wandbekleidungen: Putz, gestrichen
- Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Küche:

- Bodenbelag: Laminat
- Wandbekleidung: Putz, gestrichen; tlw. Fliesen
- Deckenbekleidung: Putz, gestrichen

Flur:

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

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

Fenster und Türen

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

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Installation; nicht mehr zeitgemäß
Heizung / Warmwasserversorgung:	gemeinschaftliche Gaszentralheizung
Sanitäre Installation:	einfache Installation; nicht mehr zeitgemäß

3.3.3 Baumängel / -schäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungs- und Zimmertüren sanierungsbedürftig (tlw. überstrichen) - tlw. fehlende Fensterbretter - mäßiger Instandhaltungsstau (Boden / Wand / Decke) - tlw. schadhafte Sockelleisten
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Bad nicht mehr zeitgemäß - Elektroinstallation nicht mehr zeitgemäß - gemäß GEG unzureichender Standard
sonstige Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - es liegt kein Energieausweis vor - ggf. notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none"> - die Wohnung ist als abgewohnt zu beurteilen - für nachhaltige Vermietbarkeit sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 34,6/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95100 Selb, Herzogstr. 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG samt Keller- und Bodenraum (im Aufteilungsplan je mit Nr.: 3 bezeichnet) zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt
Selb	263	9534
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Selb	2214/13	221 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 Wohnungseigentums 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
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	221 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 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	25.10.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Recht Abt. II/1			× 0,90	mäßige Beeinträchtigung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	54,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	54,00 €/m²
Fläche		×	221 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	11.934,00 €
		rd.	11.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 insgesamt **11.900,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 34,6/100) 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	11.900,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	11.900,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 34,6/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.117,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 4.117,40 € rd. 4.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 **rd. 4.100,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebauebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung 2. OG	48,00	6,50	312,00	3.744,00
Summe		48,00		312,00	3.744,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.744,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 936,00 €
jährlicher Reinertrag	= 2.808,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,75 % von 4.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 112,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.695,25 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,908
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 48.266,54 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 52.366,54 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 52.366,54 €
besondere objektspezifische Grundstuckmerkmale	- 25.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 27.366,54 € rd. 27.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsmaßnahmen / Bauschäden / wirtschaftliche Wertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung / Unterhalt (119m² X 200,-€/m²) -23.800,00 € u.a.: - Bad / WC <li style="padding-left: 20px;">- Beseitigung des allg. Unterhaltungsstaus (Boden / Wand / Decke) <li style="padding-left: 20px;">- Putz- und Mauerwerksanierung <li style="padding-left: 20px;">- Elektrik (hierin sind Sanierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums anteilig mit enthalten) 	rd. -25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

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 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.

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 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 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
Basis des anteiligen Gebäudewerts		anteilige Flächen zur Wohnung samt Keller- und Bodenraum (SE-Nr.: 3)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	630,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• anteilige Brutto-Grundfläche (BGF)	x	119,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	74.970,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.10.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	133.371,63 €
Regionalfaktor	x	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	140.040,21 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		64,29 %
• Faktor	x	0,3571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	50.008,36 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		50.008,36 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,33 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	52.008,69 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.100,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	56.108,69 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	56.108,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	31.108,69 €
	rd.	31.000,00 €

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (50.008,36 €)	2.000,33 €
Summe	2.000,33 €

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 Abschlüsse.

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. **27.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **31.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 34,6/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95100 Selb, Herzogstr. 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Keller- und Bodenraum (im Aufteilungsplan mit Nr.: 3 bezeichnet)

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Selb	9534
Gemarkung	Flurstück
Selb	2214/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 mit rd.

27.000 €

in Worten: siebenundzwanzigtausend 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 03.11.2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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:
Erbbaurecht:
ZVG:
WoFIV:
WMR:
DIN 283:
II. BV:
BetrKV:
WoFG:
WoBindG:
MHG:
PfandBG:
BelWertV:
KWG:
GEG:
EnEV:
BewG:
ErbStG:
ErbStR:

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

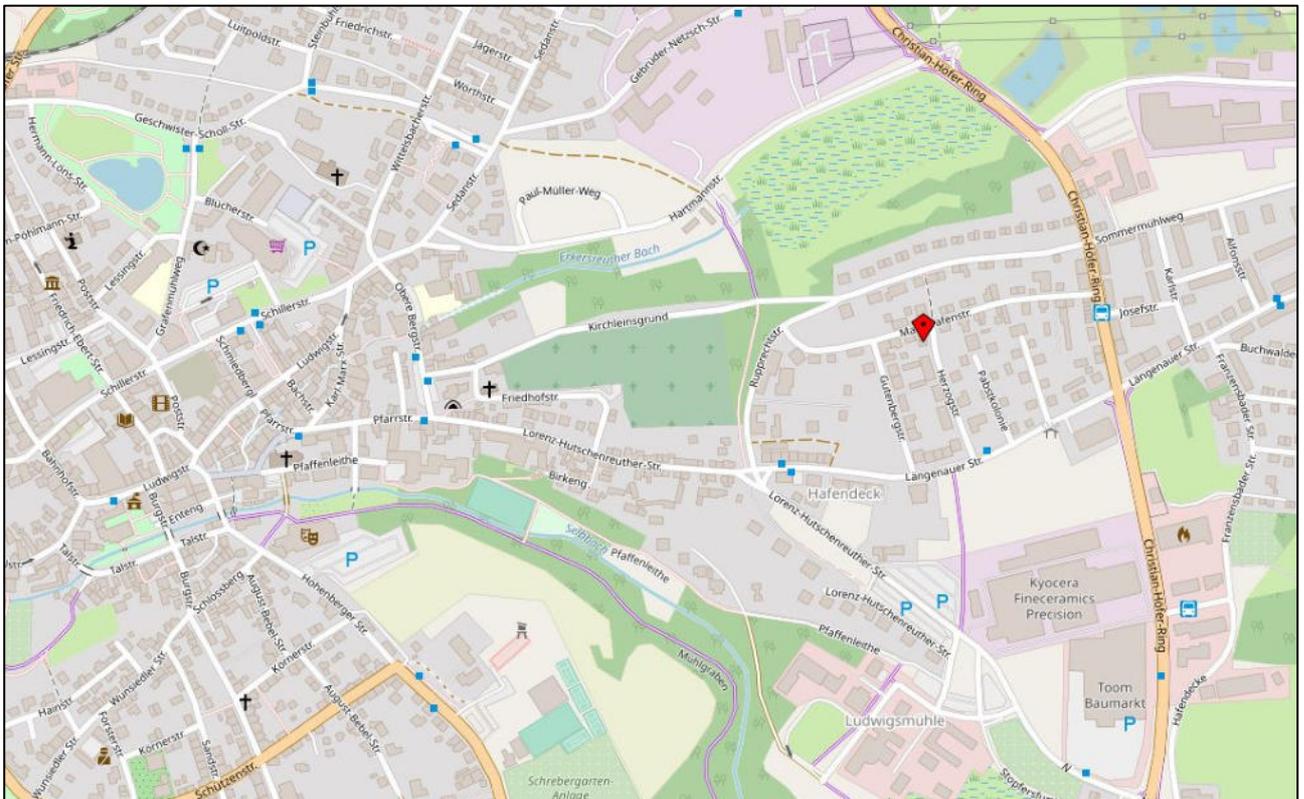
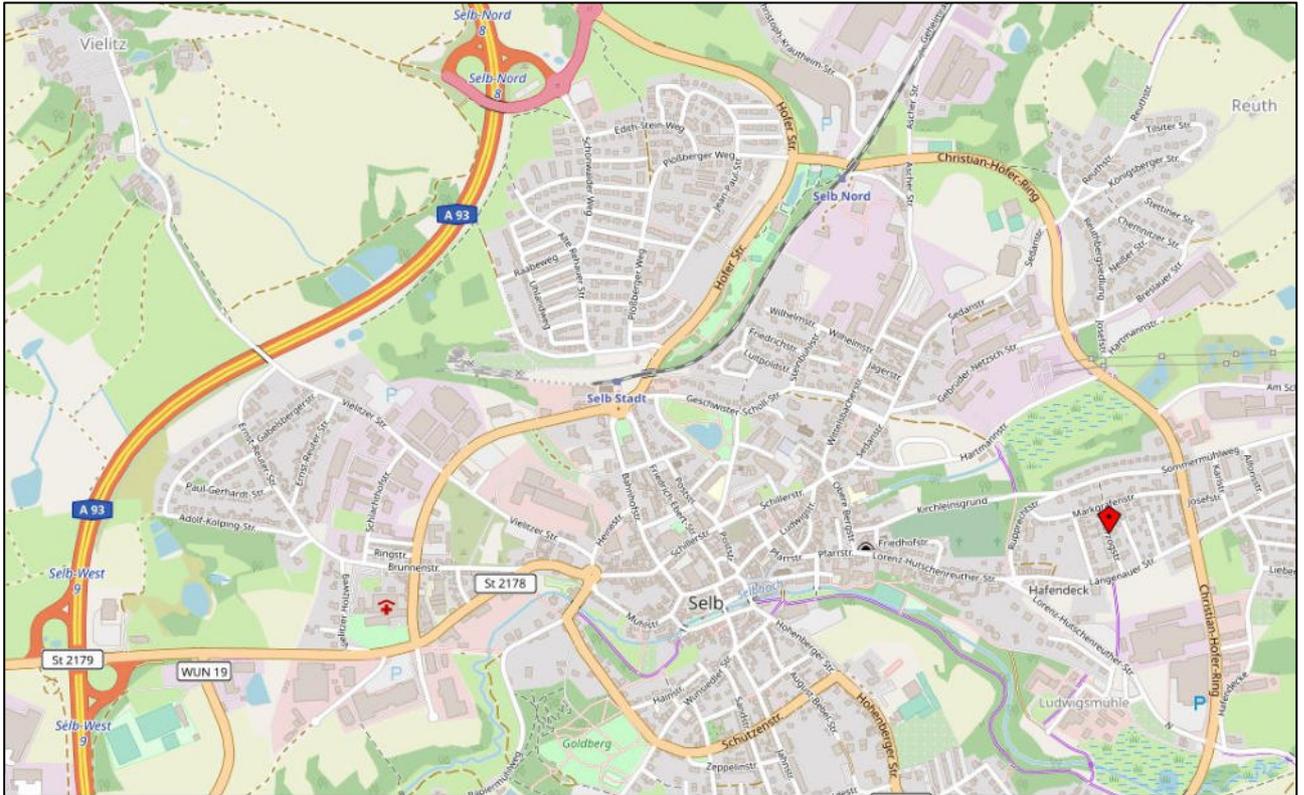
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht
- [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 Januar 2022) erstellt.

6 Anlagen

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

Von-Kotzau-Straße 4
95632 Wunsiedel

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

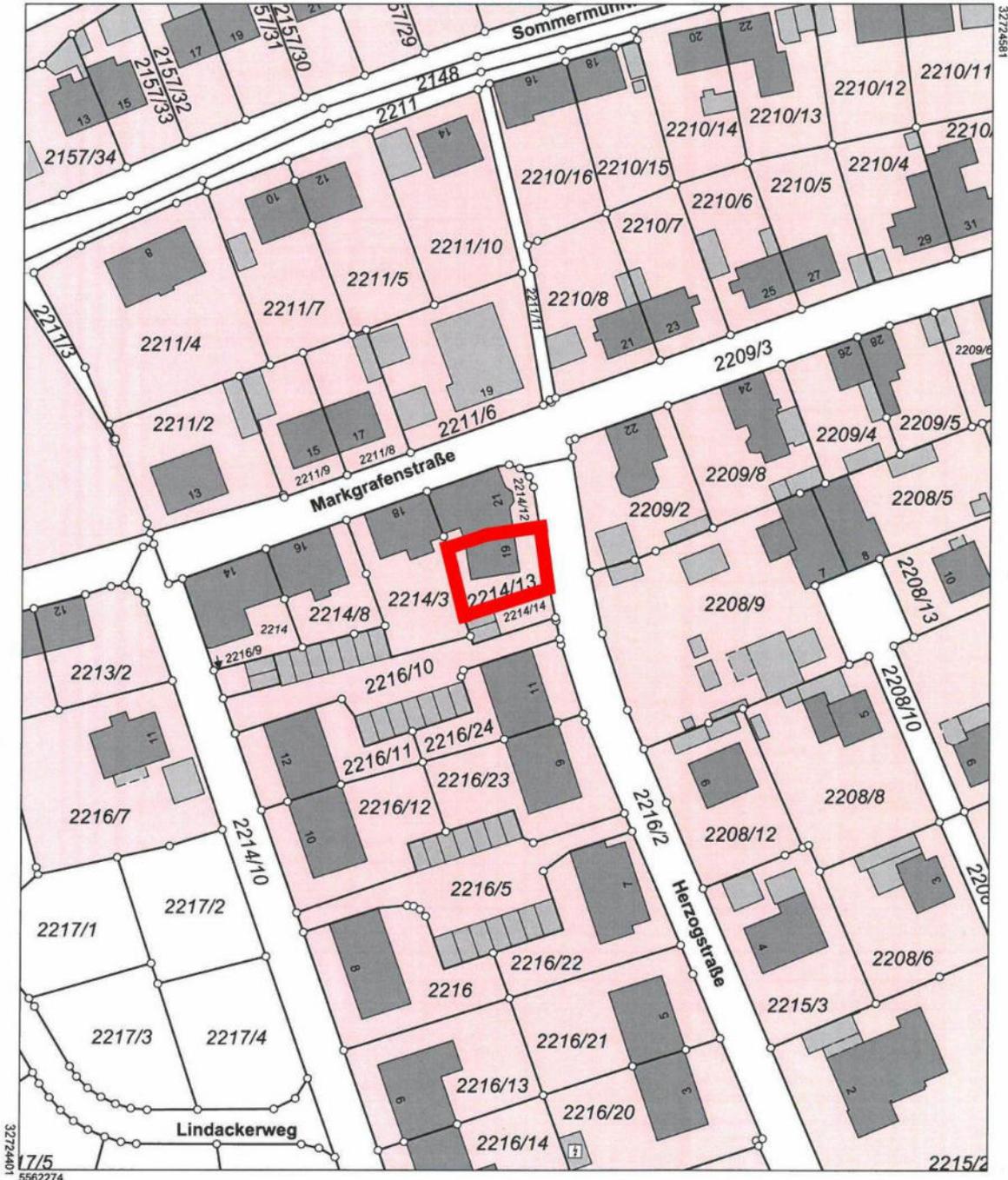
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.09.2023

Flurstück: 2214/13
Gemarkung: Selb

Gemeinde: Große Kreisstadt Selb
Landkreis: Wunsiedel i.Fichtelgebirge
Bezirk: Oberfranken

5562494



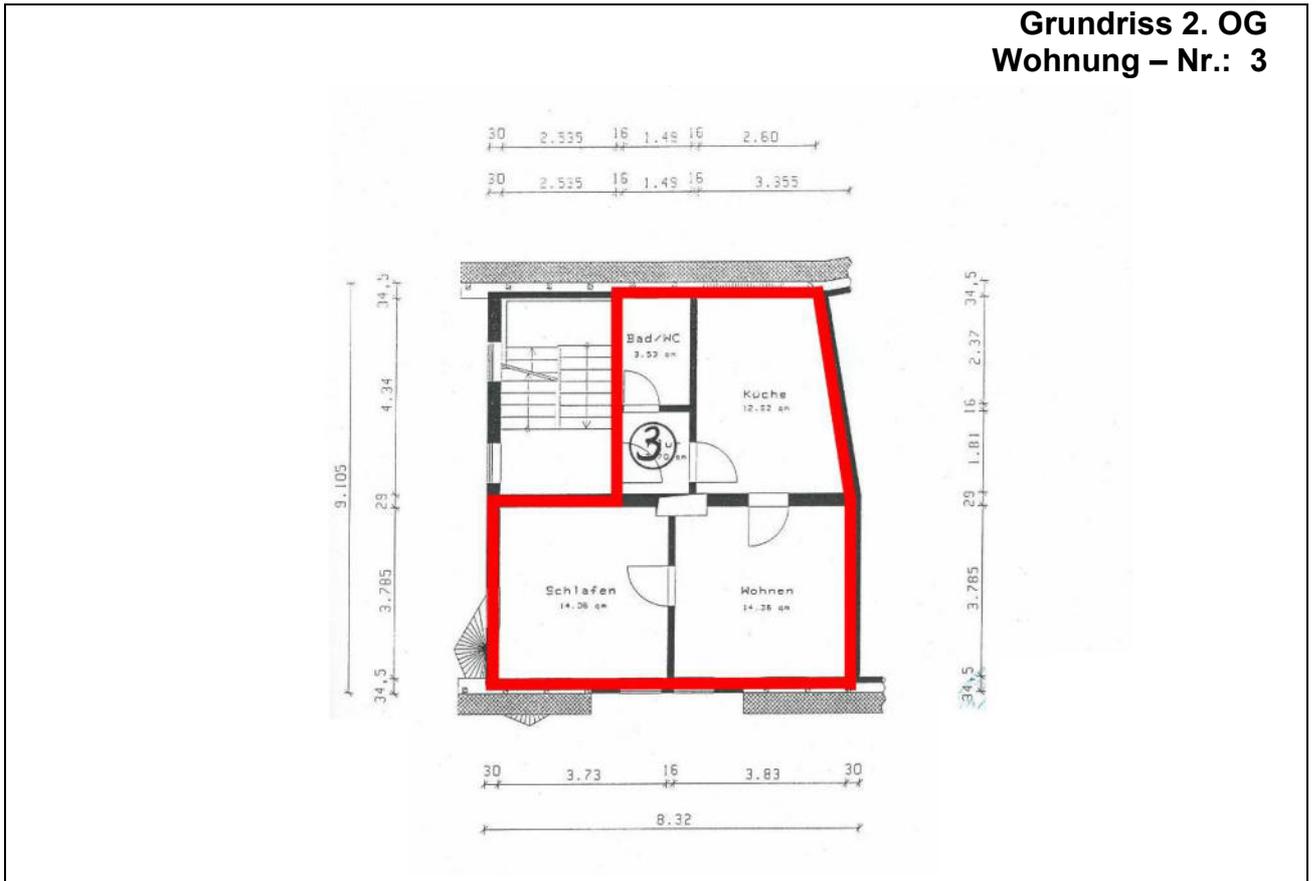
32724401
17/5
5562274

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

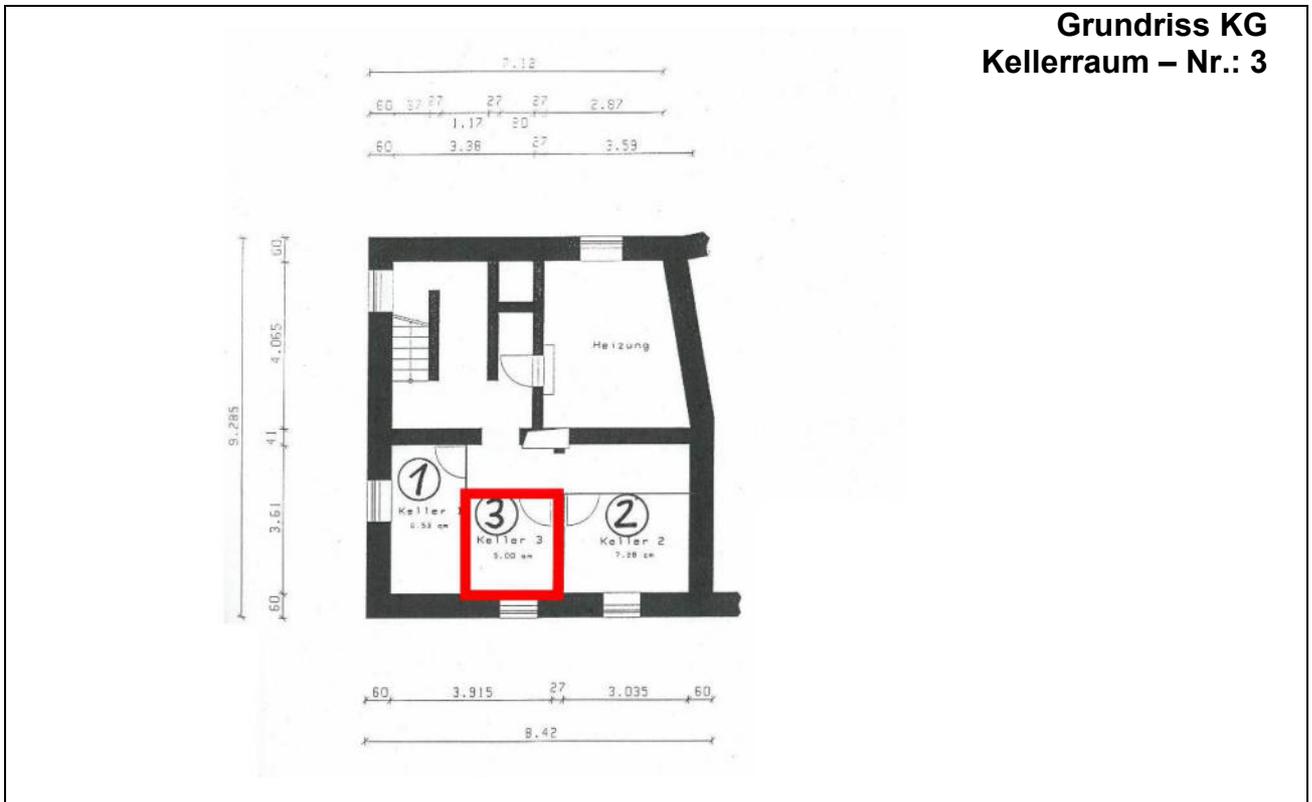
6.3 Planunterlagen

Grundriss 2. OG
Wohnung – Nr.: 3



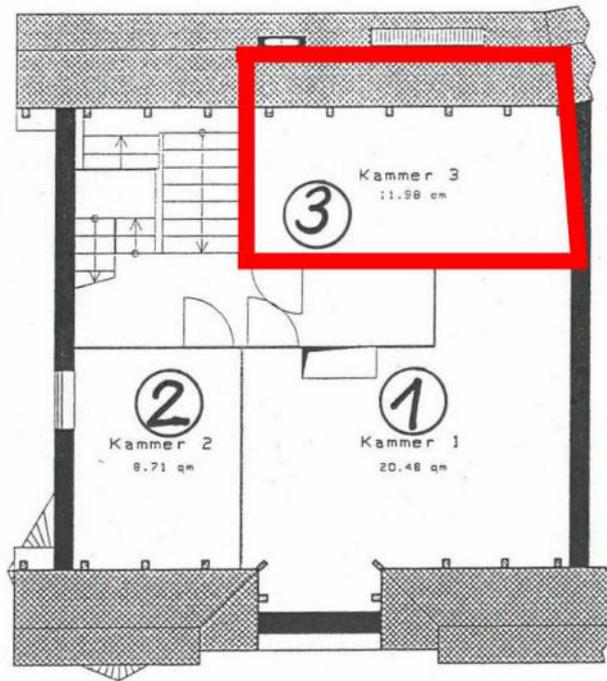
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss KG
Kellerraum – Nr.: 3



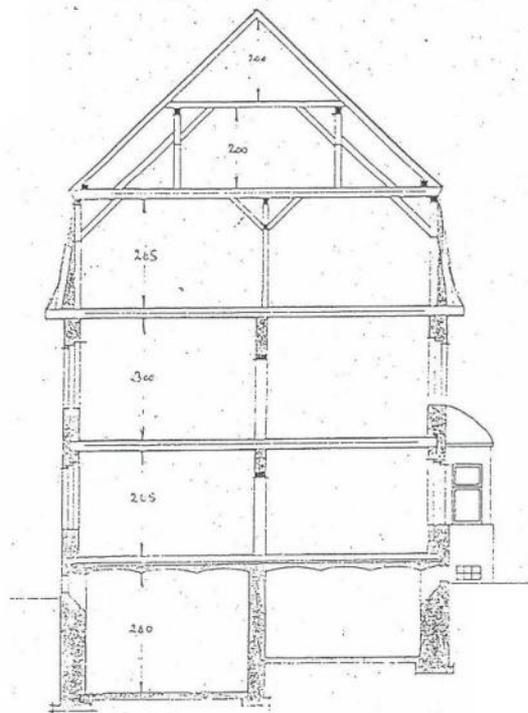
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss DG
Bodenraum – Nr.: 3



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Wohnung (Nr.: 3)
Süd-Ost-Ansicht



Wohnung (Nr.: 3)
Süd-West-Ansicht



Wohnung (Nr.: 3)
Zimmer 1



Wohnung (Nr.: 3)
Zimmer 1



Wohnung (Nr.: 3)
Zimmer 2



Wohnung (Nr.: 3)
Zimmer 2



Wohnung (Nr.: 3)
Küche



Wohnung (Nr.: 3)
Bad



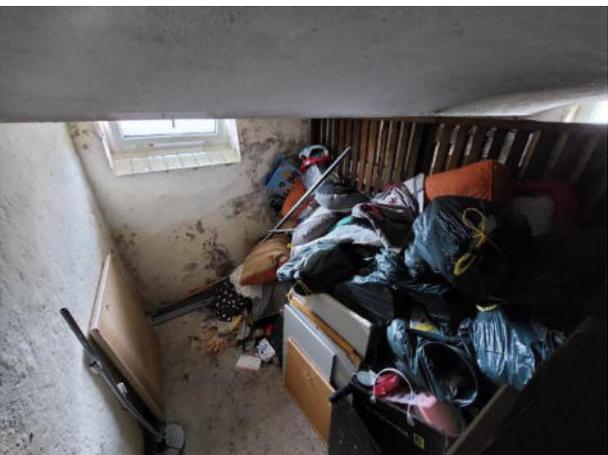
Wohnung (Nr.: 3)
Flur



Wohnung (Nr.: 3)
Dachboden



Wohnung (Nr.: 3)
Kellerraum



Heizung



Treppenaufgang
EG – 1. OG



Treppenaufgang
DG – Spitzboden



Spitzboden
gelegentlicher Feuchtigkeitseintritt



Putz- und
Mauerwerksschaden



Heizraum mit Bodenablauf
Feuchtigkeitsschäden



Hauseingang zum
Treppenhaus

