

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: 19.08.2024
Az.: **2 K 40/24 (XXX)**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 95100 Selb, Sedanstr. 1

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück
<i>Selb</i>	<i>10254</i>	<i>Selb</i>	<i>311/7</i>

Eigentümer
(lt. Grundbuch): *Herr*
XXX



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.08.2024 ermittelt mit rd.

40.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung.....	16
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Anlagen	25
6.1	Regional- und Stadtplan	25
6.2	Lageplan.....	26
6.3	Planunterlagen.....	27
6.4	Bildanlage.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Mehrfamilienwohnhaus mit fünf geplanten Wohneinheiten

Objektadresse: Sedanstr. 1
95100 Selb

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Selb; Flst.-Nr.: 311/7;
Fläche: 434 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof
Berliner Platz 1
95030 Hof

Auftrag vom 02.07.2024

Eigentümer
(lt. Grundbuch): *Herr*
XXX

Insolvenzverwalter: Rechtsanwalt
XXX

Gläubigerin: XXX

Mieter: EG -rechts-
Herr XXX
EG -links-
Herr XXX

Kaminkehrer: Kaminkehrermeister
XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung	
Wertermittlungsstichtag:	09.08.2024	
Qualitätsstichtag:	09.08.2024	
Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	23.07.2024	nur der Sachverständige (Mieter wurden durch den Eigentümer nicht verständigt)
	03.08.2024	Herr XXX, Herr XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 09.07.2024); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Meldeauskunft; Mietspiegel	
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX	

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- Herr XXX hat mit dem Schreiben vom 04.08.2024 die Nichteinhaltung der Termine zum 23.07.2024 und 03.08.2024 erklärt und zusätzliche Planunterlagen zur Verfügung gestellt
- lt. Einwohnermeldeamt sind 4 Personen in der Sedanstr. 1 wohnhaft gemeldet (augenscheinlich wohnen jedoch nur Herr XXX und Herr XXX im Gebäude)
- Zugang zur Wohnung EG -rechts- war nicht möglich (es wird hier von einem vergleichbaren Erhaltungszustand wie die Wohnung EG -links- ausgegangen)
- asbesthaltige Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden

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-Nord - 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 leicht nach Süd-Ost geneigt

2.2 Gestalt und Form

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptstraße
Straßenausbau:	bituminös mit Gehweg, beidseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> - das Gebäude steht mit der Nord-Ost- und der Süd-Ost-Seite direkt auf der Grundstücksgrenze - es besteht nur eine schmale Zufahrt zum Grundstück auf der Süd-West-Seite - Nachbargebäude stehen tlw. auf der Nord-Ost- und annähernd auf der Süd-West-Grenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	zu den Besichtigungszeitpunkten 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/1:

- Sanierung wird durchgeführt (eingetragen am 17.05.1994)

Abt. II/5:

- das Insolvenzverfahren ist eröffnet (eingetragen am 21.03.2022)

Abt. II/6:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 17.06.2024)

Anmerkung:

- Sanierungsvermerk nicht bewertet, da sich ggf. Mehrkosten und erhöhter Plan- und Genehmigungsaufwand durch ggf. Zuschüsse, steuerliche Absatzmöglichkeiten und Aufwertung des Gebietes kompensieren
- 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, liegt jedoch im Nahbereich von denkmalgeschützten Gebäuden

(jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche MI

Festsetzungen im Bebauungsplan: das Grundstück liegt lt. Auskunft nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Sanierungsgebiet: Sanierungsgebiet II:
„Bereich zwischen Oberer Markt, Sedan-, Wittelsbacher- und von der Tann Straße“

Bauordnungsrecht

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

Die im Bauamt verfügbaren Planunterlagen weichen von der Bauausführung teilweise ab.

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.

Die beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Personen sind augenscheinlich tlw. an der Adresse nicht wohnhaft.

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

EG -rechts-	z.Zt. an Herrn XXX vermietet (Auszug dieses Jahr geplant)
EG -links-	z.Zt. an Herrn XXX vermietet (Auszug dieses Jahr geplant)
1. OG -rechts-	Zustandsbedingt nicht nutz- und vermietbar
1. OG -links-	Zustandsbedingt nicht nutz- und vermietbar
DG	Zustandsbedingt nicht nutz- und vermietbar

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 kann die Funktionsfähigkeit aufgrund der nicht abgeschlossenen Sanierung und der tlw. starken Feuchtigkeitsschäden und Wassereintritts nur bedingt unterstellt werden.

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:	Mehrfamilienwohnhaus mit fünf geplanten Wohneinheiten
Baujahr:	1900 (fiktiv)
Modernisierung:	unfachgerecht begonnen (Heizung, Elektrik, Sanitär)

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen; tlw. Fassadenplatten

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	über KG: Massivdecke (tlw. Stahlsteingewölbedecke) über EG - DG: Holzbalkendecke
Hauseingang (-sbereich):	- Kunststoffhaustür mit Isolierglasfeld - direkter Zugang zum Treppenhaus
Treppen (-haus):	
KG – DG:	Massivtreppe
DG – Spitzboden:	Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	5 Kellerräume; Heizung; Flur; Treppenaufgang
Erdgeschoss:	- Eingang mit Treppenhaus - Wohnung rechts: 2 Zimmer; Küche; Bad; Flur; Balkon - Wohnung links: 2 Zimmer; Küche; Bad; Flur
Obergeschoss:	- Treppenhaus - Wohnung rechts: 2 Zimmer; Küche; Bad; Flur; Balkon - Wohnung links: 1 Zimmer; Wohnküche; Bad; Flur; Balkon

Dachgeschoss:	- Treppenhaus - Wohnung rechts: 3 Zimmer; Küche; Bad; Flur - Dachboden links: Dachraum; Flur; Treppe zum Spitzboden
Spitzboden:	Lagerraum

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

Besonderheit:

Aufgrund der begonnenen Sanierung, des starken Wassereintritts und der augenscheinlich tlw. fehlenden Standsicherheit wird im Gutachten von einer notwendigen Grundsanierung ausgegangen. Hierdurch werden tlw. neue Ausstattungs- und Zustandssituationen für die Nutzungseinheiten geschaffen.

Beschreibungseinheit**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

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

Küche:

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

Diele/Flur:

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

Bad/WC:	<u>EG</u>	rechts:	(Annahme wie OG -rechts-) Dusche; Waschbecken; WC
		links:	Wanne; Waschbecken; WC
	<u>OG</u>	rechts:	Dusche; Waschbecken; WC
		links:	Wanne; Waschbecken; WC
	<u>DG</u>	rechts:	Rohbau – Raumaufteilung noch nicht hergestellt

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen; twl. Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Balkon:

Bodenbeläge: Fliesen; Rohboden

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Terrazzostufen

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Fenster und Türen

Fenster: unterschiedliche Kunststoffisolierglasfenster, twl. mit Rollläden, twl. mit Sprossen

Türen:

Eingangstür: Kunststoffhaustür mit Isolierglasfeld

Wohnungstüren: einfache Holzzargentüren

Zimmertüren: einfache Holzzargentüren; twl. einfache Holzbrettertüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: begonnene Sanierung; einfache Installation

Heizung / Warmwasserversorgung: Gaszentralheizung; neue Verteilung und Heizkörper

Sanitäre Installation: nur tlw. Fertiggestellt und bereits tlw. erheblicher Instandhaltungsrückstau

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Rohboden; Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecke
Fenster:	tlw. einfach verglaste Holzfenster

Dach:

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	- Mansardendach mit verschiedenen Gauben und Dachflächenfenstern - Mansardenwalmdach beim Treppenhausanbau
Dacheindeckung:	deutlich gealterte Schiefereindeckung mit starken Wassereintritt
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzdielen
Kamin:	drei gemauerte Kamine

3.3 Nebengebäude

Holzschuppen direkt auf der Nord-West-Grenze
- vermüllt
- Zustandsbedingt zum Abriss bewertet

3.4 Außenanlagen

- gepflasterte Zufahrt und Gehweg
- geschotterter Innenhof
- Stützmauern
- gefliestes Eingangspodest
- verwilderte Ziergehölze

3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts

- Besondere Bauteile: - Eingangsüberdachung (niedrige Durchgangshöhe)
- 3 Balkone
- Belichtung und Besonnung: gut, die Wohnungen sind Ost-West ausgerichtet
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig
- Bauschäden und Baumängel:
- undichtes Dach
 - bei Begehung augenscheinlich mangelhafte Standsicherheit der Böden im Spitzboden und Dachgeschoss (Spitzboden wurde aus Sicherheitsgründen nicht betreten)
 - augenscheinlich tlw. Neuaufbau des Dachstuhls und Wiederherstellung der Standsicherheit der Obergeschossdecke notwendig
 - augenscheinlich mangelnde Standsicherheit der Balkone (wurden aus Sicherheitsgründen nicht betreten)
 - starke Feuchtigkeitsschäden (u.a. stehendes Wasser im Treppenhaus und Obergeschosswohnung)
 - tlw. Pilzbefall
 - starke Putz- und Mauerwerksschäden; tlw. Rohbau
 - Heizung und Verteilung bereits tlw. saniert
 - begonnene Sanierung der Elektrik
 - Fenster bereits tlw. unfachgerecht getauscht (unterschiedliche Ausführung und Optik)
 - Türen tlw. bereits getauscht (tlw. bereits wieder stark beschädigt)
 - begonnene Sanierung der Innenräume (durch starken Wassereintritt tlw. bereits wieder stark beschädigt)
 - Sanitärbereiche tlw. annähernd saniert (tlw. bereits wieder schadhaft)
 - stark schadhafte Fassade
 - schadhafter Eingangsbereich
 - schadhafte Sockelanschlüsse
 - Neuanlage der Außenanlagen notwendig
- Wirtschaftliche Wertminderungen:
- Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig
 - tlw. deutlich gealterte Dacheindeckung
 - stark verwilderte Freifläche
 - stark verwitterter Holzschuppen
 - gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart (u.a. Dämmung; Fenster; Dach)

sonstige Besonderheiten:

- es liegt kein Energieausweis vor
- notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt
- Grundsanierung notwendig (erhöhter Aufwand wegen bereits begonnenen, tlw. unfachgerechten Sanierungsstandes)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 95100 Selb, Sedanstr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Selb	10254	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Selb	311/7	434 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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 **83,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	434 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 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)	= 83,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.08.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	83,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	83,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	83,00 €/m²
Fläche		×	434 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	36.022,00 € <u>rd. 36.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 insgesamt **36.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	EG -rechts-	53,0	6,50	344,50	4.134,00
	EG -links-	53,0	6,50	344,50	4.134,00
	OG -rechts-	53,0	6,50	344,50	4.134,00
	OG -links-	53,0	6,50	344,50	4.134,00
	DG -rechts-	69,00	6,00	414,00	4.968,00
Summe		281,00		1.792,00	21.504,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

21.504,00 €

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.504,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 5.376,00 €
jährlicher Reinertrag	= 16.128,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 36.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 990,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.138,00 €
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	= 271.091,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 307.091,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 307.091,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 267.000,00 €
Ertragswert	= 40.091,30 €
	rd. 40.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Grundsanierung (534 m ² X 500,- €/m ² = 267.000,- €) zur Nutzbarkeit als Wohngebäude auf 25 Jahre Restnutzungsdauer	- 267.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> - Dach inkl. Teile Dachstuhl, Dämmung und Abdichtung - Wiederherstellung der Standsicherheit (Geschossdecken / Balkone) - Grundsanierung (tlw. erneut Boden, Wand, Decke, Türen, Fenster, Sanitär) - Sanierung, ggf. Austausch der Holzbauteile - Feuchtigkeits- und Mauerwerkssanierung - Putzsanierung - fertigstellen, bzw. erneute Installation (Elektro, Wasser, Heizung etc.) - Fassadeninstandsetzung - Fertigstellung der Dachgeschosswohnung - Abriss und Räumung des Holzschuppens - Instandsetzung der Außenanlage 	
Summe	- 267.000,00 €

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.

Rohrertrag

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.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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.

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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	830,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	534,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	443.220,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	809.762,94 €
Regionalfaktor	x	1,050
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	850.251,09 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	265.703,47 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		265.703,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.628,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	276.331,61 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	312.331,61 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	312.331,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	267.000,00 €
Sachwert	=	45.331,61 €
	rd.	45.000,00 €

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (265.703,47 €)	10.628,14 €
Summe	10.628,14 €

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

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 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. **40.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **45.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 95100 Selb, Sedanstr. 1

Grundbuch	Blatt
Selb	10254

Gemarkung	Flurstück
Selb	311/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024 mit rd.

40.000 €

in Worten: vierzigtausend 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 19.08.2024



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:

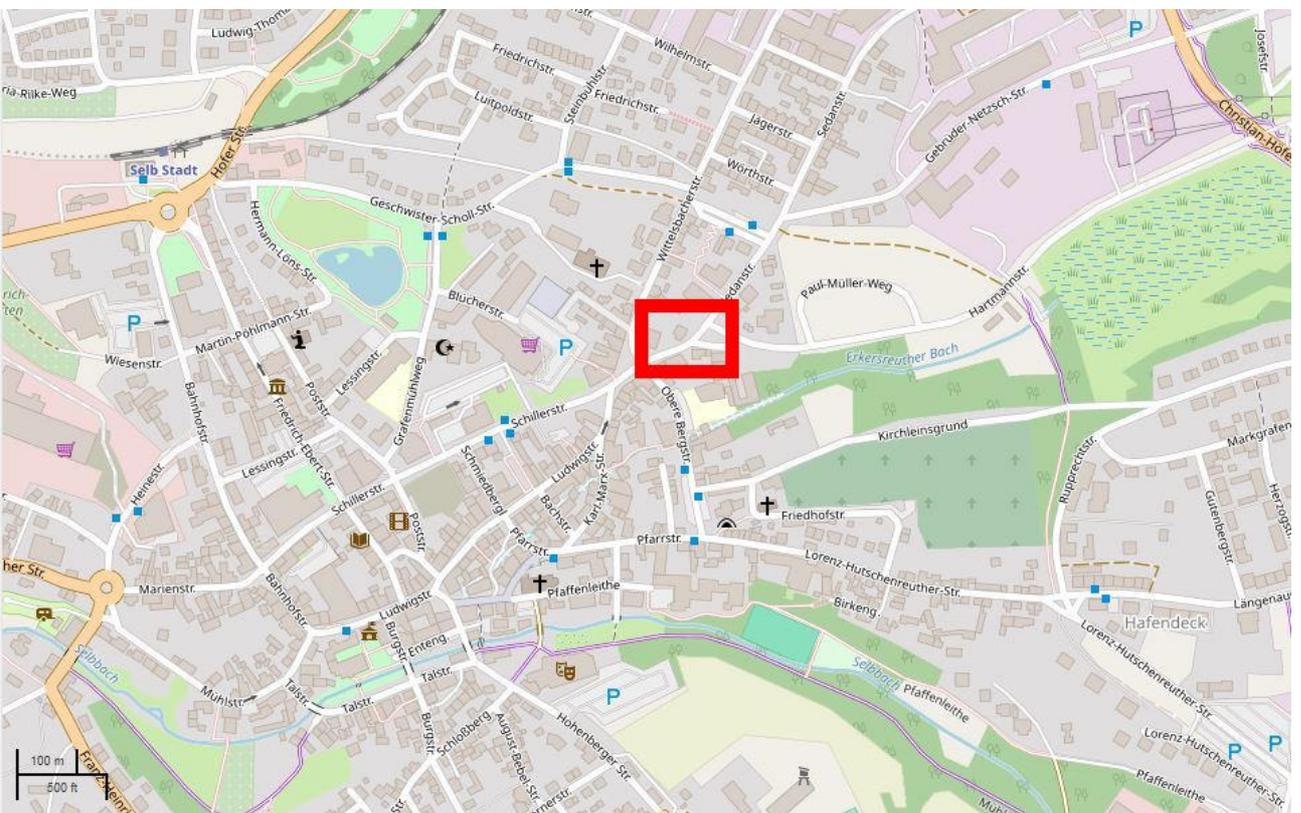
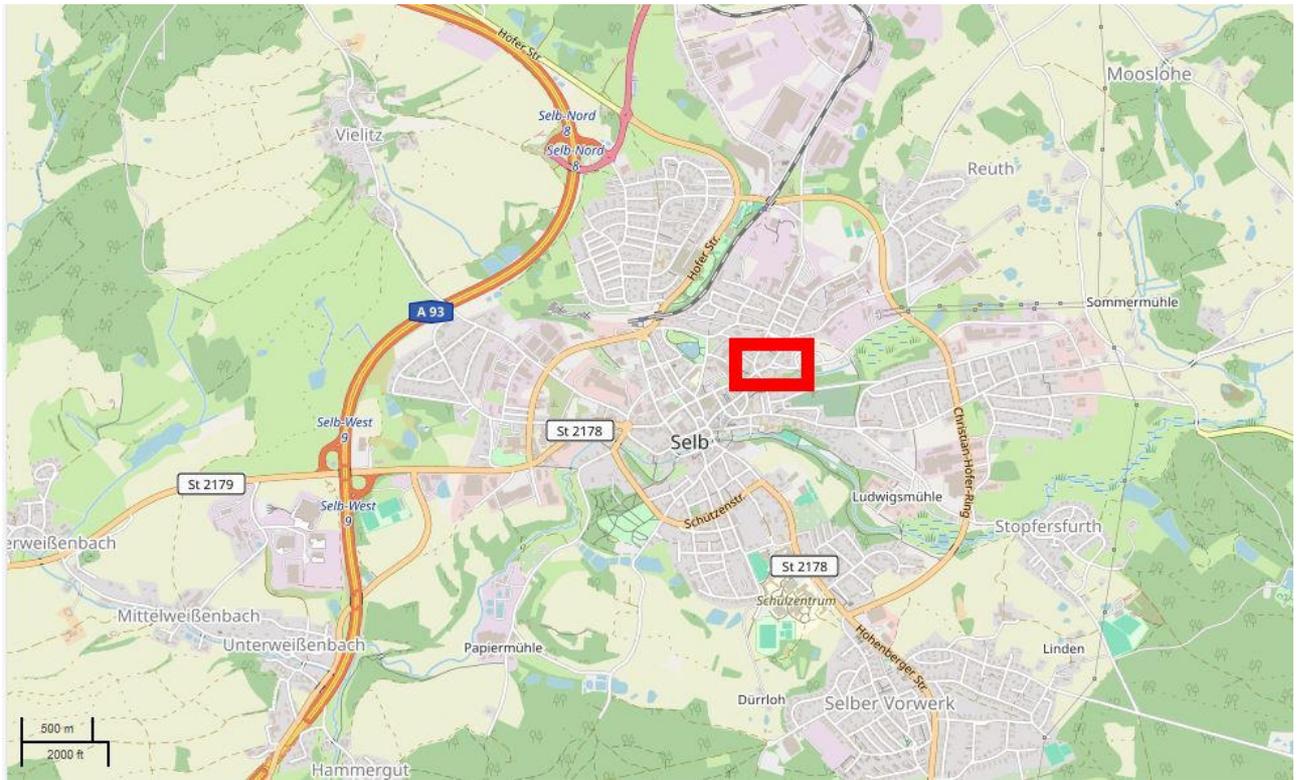
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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

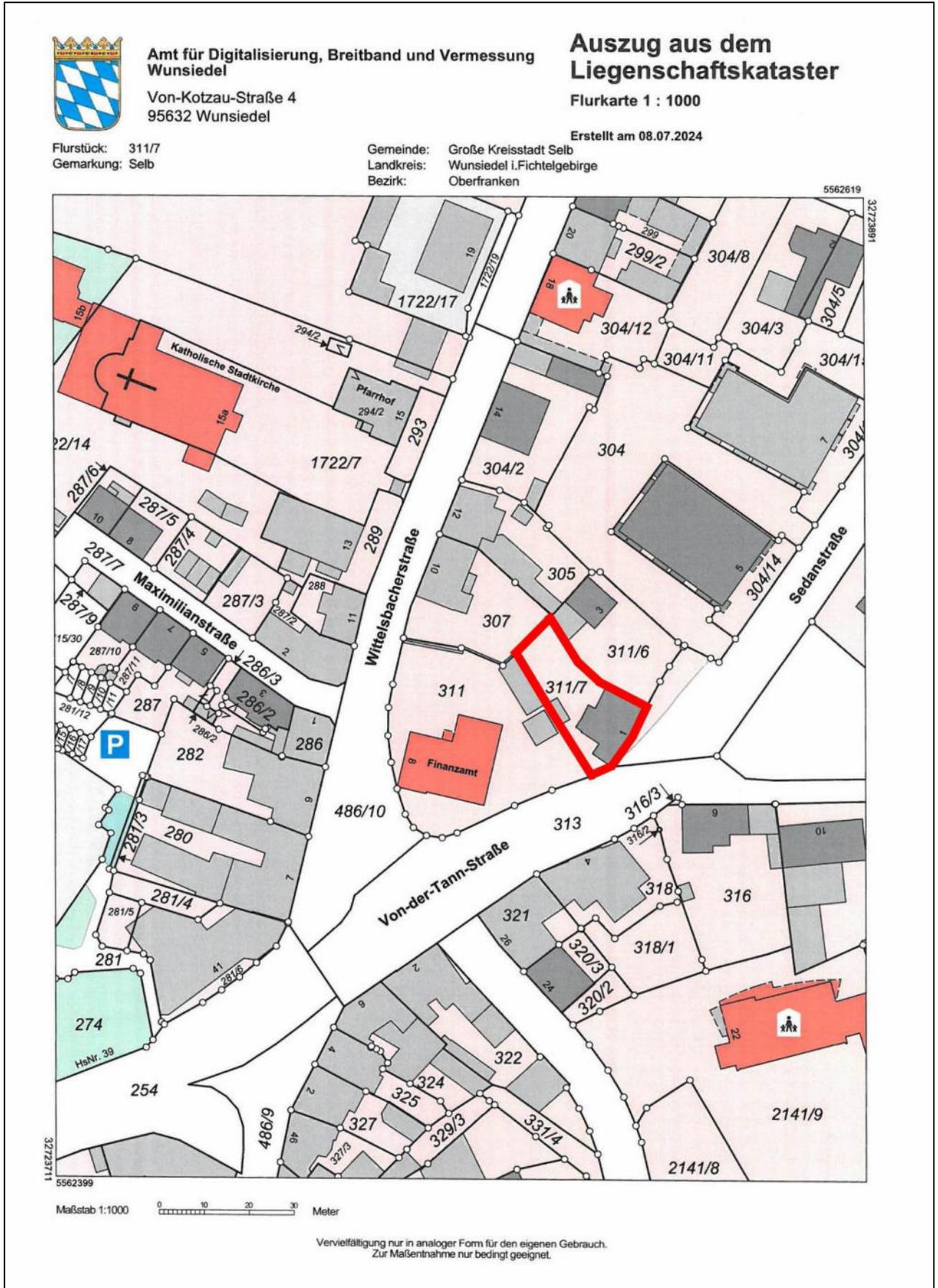
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2024) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



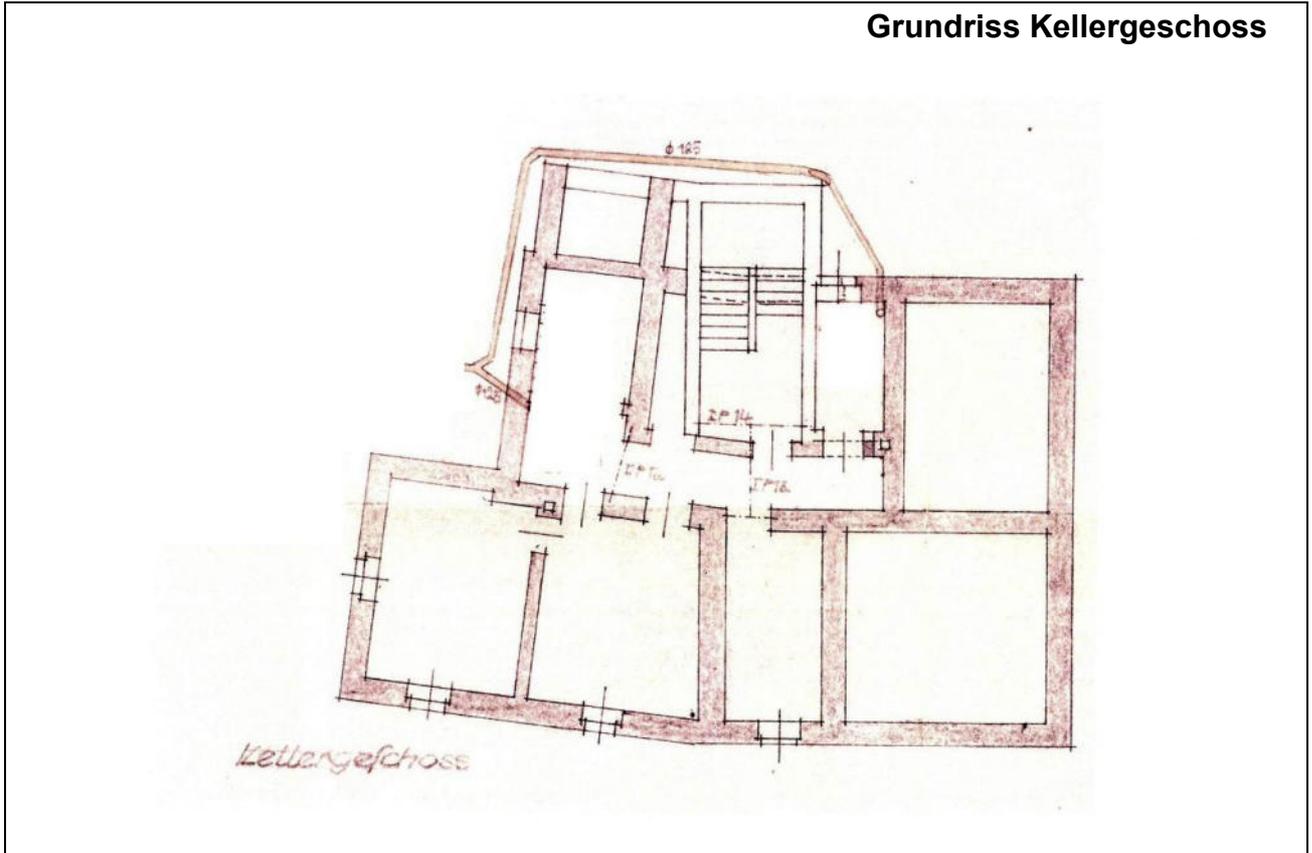
© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

6.2 Lageplan



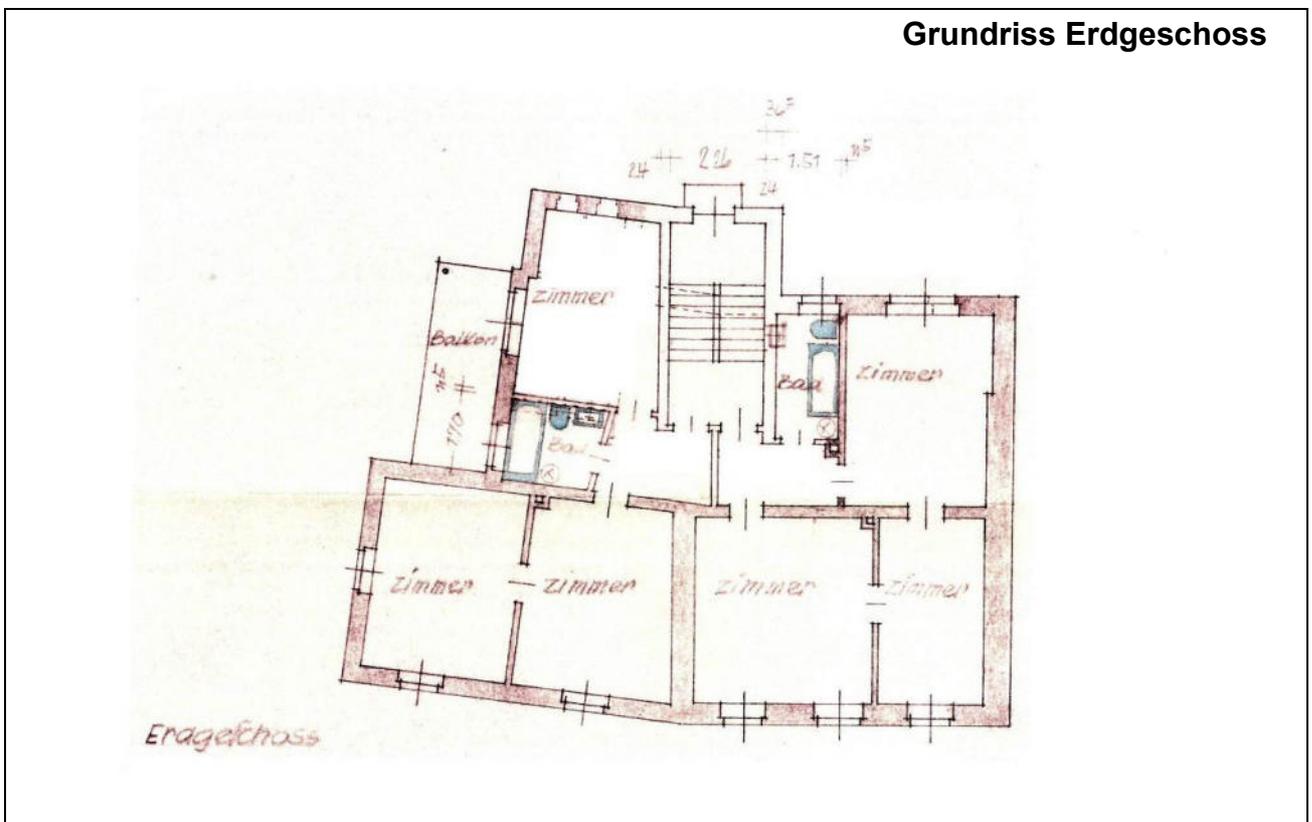
6.3 Planunterlagen

Grundriss Kellergeschoss



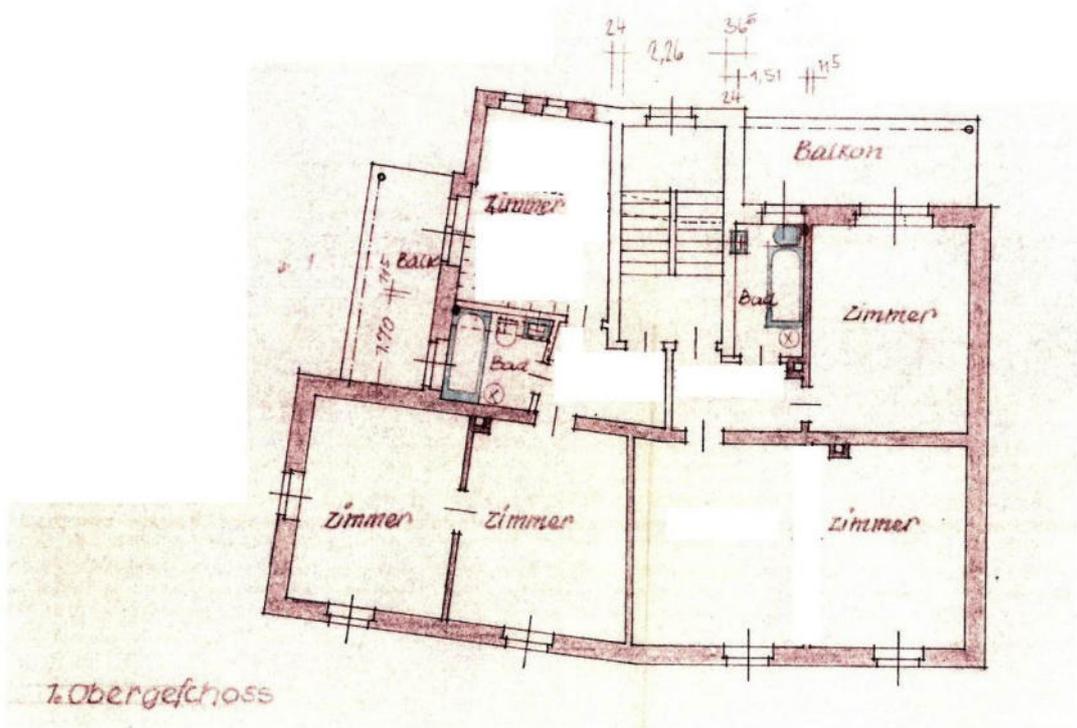
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Erdgeschoss



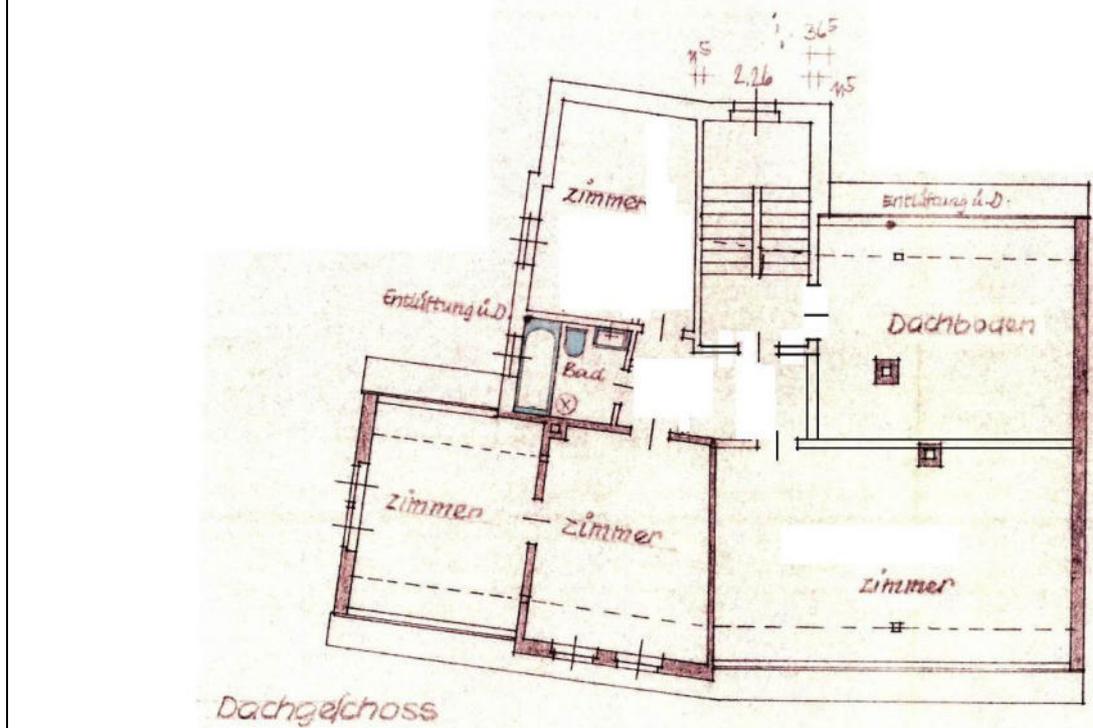
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Obergeschoss



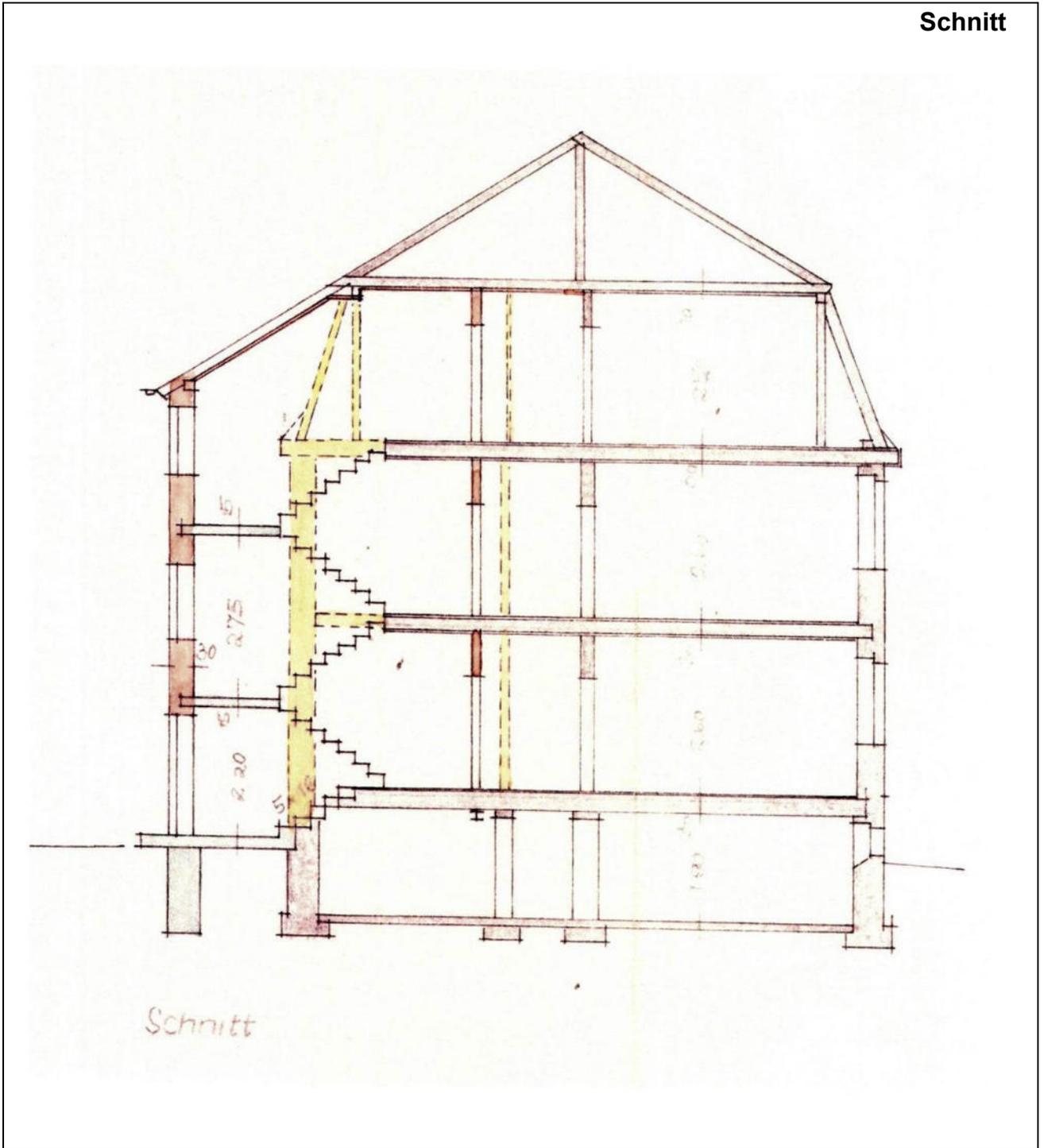
Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Dachgeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen

Schnitt



Plan kann von der Bauausführung abweichen

6.4 Bildanlage

Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Wohnung EG -links-
Zimmer



Wohnung EG -links-
Küche



Wohnung EG -links-
Bad



Wohnung EG -links-
Flur



Wohnung OG -links-
Zimmer



Wohnung OG -links-
Wohnküche



Wohnung OG -links-
Flur



Wohnung OG -links-
Bad



Wohnung OG -links-
Balkon



Wohnung OG -rechts-
Zimmer



Wohnung OG -rechts-
Zimmer



Wohnung OG -rechts-
Küche



Wohnung OG -rechts-
Flur



Wohnung OG -rechts-
Bad



Wohnung OG -rechts-
Balkon



Wohnung DG -rechts-
Zimmer



Wohnung DG -rechts-
Zimmer



Wohnung DG -rechts-
Zimmer



Wohnung DG -rechts-
Küche



Wohnung DG -rechts-
Bad



DG -links-
Dachraum



DG -links-
Dachraum



DG -links-
Flur und Treppe zum Spitzboden



Spitzboden



Treppenhaus



Hauseingang und
Zugang zum Keller



Zugang
zum Keller



Keller



Keller



Keller



neue Gasheizung



neuer Zählerschrank



begonnene
Sanierung



Wassereintritt



regelmäßig stehendes Wasser
im Obergeschoss



regelmäßig stehendes Wasser
im Treppenhaus



starke Putz- und
Mauerwerksschäden



Feuchtigkeitsschäden



Zustand der
neuen Bäder



unterschiedliche
Fenster



Holzschuppen



Innenhof



gepflasterte Zufahrt



Balkon



Dacheindeckung mit
deutlicher Einsenkung



schadhafte Stützmauer
und Eingangsbereich



Dach mit schadhaftem
Überstand



schadhafter
Dachstuhl

