

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: 05.12.2023  
Az.: **3 K 68/23 (XXX)**

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück**  
**in 95100 Selb, Heidestr. 53**

**Grundbuch**  
*Selb*

**Blatt**  
7199

**Gemarkung**  
*Selb*

**Flurstück**  
1009

Eigentümer  
(lt. Grundbuch in  
Erbengemeinschaft):

XXX

XXX



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
24.11.2023 ermittelt mit rd.

**71.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	7
3.2	Gebäude.....	8
3.3	Nebengebäude .....	11
3.4	Außenanlagen .....	11
3.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Bewertungsobjekts.....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	14
4.5	Ertragswertermittlung.....	18
4.6	Verkehrswert.....	20
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>21</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	21
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>22</b>
6.1	Regional- und Stadtplan .....	22
6.2	Lageplan.....	23
6.3	Planunterlagen.....	24
6.4	Bildanlage.....	27

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Heidestr. 53  
95100 Selb

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Selb; Flst.-Nr.: 1009;  
Fläche: 632 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
95030 Hof

Auftrag vom 31.10.2023

Eigentümer (lt. Grundbuch in  
Erbengemeinschaft): XXX XXX

Verfahrensbevollmächtigte  
(Antragstellerin): Rechtsanwälte  
XXX

Kaminkehrer: XXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung zur Aufhebung der  
Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 24.11.2023

Qualitätstichtag: 24.11.2023

Tage und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	17.11.2023: nur der Sachverständige 22.11.2023: Rechtsanwalt Herr XXX und der Sachverständige; Frau XXX kam erst zum Ende des Termins zum Grundstück
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 07.11.2023); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	R. Gebhardt Dipl.-Ing.(FH) Leopoldstr. 71 95030 Hof

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

- Zugang zur Garage nicht gewährt
- Überprüfung der Legitimation durch die Polizeiwache Selb von Frau XXX gefordert
- es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor
- Dachplatten der Garage und Pergola ggf. asbesthaltig

## **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:

- 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:

- zentral in Selb gelegen
- verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs und Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung
- umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote in Selb

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: mehrgeschossige Wohngebäude; soziale Einrichtungen (u.a. Kindergarten / Schule / Polizeiwache)

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: das Grundstück ist annähernd eben

## 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 den Straßen vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Eckgrundstück (Heidestr. / Försterstr.)
- das Wohnhaus steht annähernd mittig auf dem Grundstück
- die Garage steht in der Süd-Ost-Ecke des Grundstücks direkt auf der Grundstücksgrenze und ist mit der Ost-Seite mit der Nachbargarage zusammengebaut
- die Pergola schließt direkt an die Garage an und steht auf der Süd-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/2:

- die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (eingetragen am 12.10.2023)

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

nicht bekannt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

es besteht in Bayern kein Baulastenverzeichnis

Denkmalschutz:

das Objekt wird in der Denkmalliste nicht geführt

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

allgemeine Wohnbaufläche WA

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 für den Bereich zwischen Heidestraße, Freiheitsstraße und Försterstraße in Selb

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.)

## **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**

- Frau XXX ist z. Zt. am Objekt wohnlich gemeldet
- augenscheinlich wird die Garage von Frau XXX wohnlich genutzt
- das Wohnhaus steht lt. Angaben seit mindestens 2 Jahren leer
- eine wohnliche Nutzung ist augenscheinlich ohne Grundsanierung und Räumung nur bedingt möglich

## **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 des stark sanierungsbedürftigen Zustands 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:	Einfamilienhaus und Garage
Baujahr:	- 1955 - 1957 Garage
Modernisierung:	einfache Instandhaltung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen; Granitsockel

#### Ausführung und Ausstattung

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingang (-sbereich):	Podesttreppe mit Überdachung zum Windfang
Treppen:	
Kellertreppe:	Massivtreppe
Geschosstreppe:	Holztreppen

##### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	3 Kellerräume; Ölheizung mit Tankraum; Flur; Treppenhaus
Erdgeschoss:	3 Zimmer; Küche; Bad; WC; Flur; Treppenhaus; Windfang
Obergeschoss:	4 Zimmer; Bad; WC; Flur; Treppenhaus
Dachgeschoss:	2 Zimmer; Dachraum; WC; Treppenhaus

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

## Beschreibungseinheit

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Parkett; Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen; tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen; Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen

Bad/WC:

EG:	Bad:	Wanne; Waschbecken
	WC:	WC; Waschbecken
OG:	Bad:	Wanne; Waschbecken
	WC:	WC; Waschbecken
DG:	WC:	WC; Waschbecken

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, tlw. raumhoch; Tapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete, gestrichen

Terrasse/Balkon:

Bodenbeläge:	Fliesen; Spaltplatten
Geländer:	Stahlpfostengeländer mit Holzbretter

**Fenster und Türen**

Fenster: einfache Holzfenster mit Zweischeibenverglasung;  
tlw. mit Holzrolläden; tlw. Fensterläden

Türen:

Eingangstür: einfache Holzzargentür mit Einscheibenverglasung

Zimmertüren: einfache Holzzargentüren; tlw. mit Glasfeld; tlw.  
Schiebetüren mit Glasfelder

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: einfache Installation, nicht mehr zeitgemäß; tlw.  
offenliegend

Heizung: Ölzentralheizung, tlw. mit Röhrenheizkörper

Warmwasserversorgung: Gasdurchlauferhitzer

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

**Keller und Dach**

Keller:

Bodenbeläge: Estrichboden

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Rohdecke, gestrichen

Fenster: einfache Holzfenster mit Einscheibenverglasung

Dach:

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Bitumenschindeln, deutlich gealtert

Bodenbeläge im Dachraum: Teppich

Kamin: 3 gemauerte Kamine

### 3.3 Nebengebäude

- gemauerte Garage mit Schiefereindeckung (deutlich gealtert; evtl. asbesthaltig)
- schadhaftes, zweiflügliches Holztor

### 3.4 Außenanlagen

- Einfriedung mit Jägerzaun
- Podesttreppe
- Einfahrt mit Granitpflaster
- stark verwilderte Grünfläche und verschiedene Ziergehölze
- Beeteinfassungen
- Pergola (evtl. asbesthaltige Dachplatten)

### 3.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Bewertungsobjekts

- Besondere Bauteile: Podesttreppe mit Überdachung
- Belichtung und Besonnung: gut; das Gebäude ist Süd-West ausgerichtet
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig
- Bauschäden und Baumängel:
- tlw. Feuchtigkeitsschäden
  - tlw. starke Tür- und Fensterschäden
  - tlw. schadhafte Rollläden und Fensterläden
  - sanierungs- und modernisierungsbedürftige Innenräume (Boden / Wand / Decke)
  - Holzbauteile tlw. stark verwittert
  - schadhafter Eingangsbereich
  - tlw. schadhafte Sockelanschlüsse
  - Außenanlage tlw. stark sanierungsbedürftig (u. a. Einfriedung, Mauern, Treppe)
  - stark verwilderte Freifläche
- Wirtschaftliche Wertminderungen:
- Zustand des Gebäudes und der Außenanlage ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig
  - keine zeitgemäße Sanitärinstallation
  - sanierungsbedürftige Elektroinstallation
  - deutlich gealterte Dacheindeckung
  - baujahrbedingt vermutlich asbesthaltige Dachplatten
  - über 2 Jahre Leerstand
  - keine Isolierverglasung
  - gemäß GEG unzureichender Gebäudestandart (u.a. Heizung; Dämmung; Fenster)

- sonstige Besonderheiten:
- es liegt kein Energieausweis vor
  - notwendige energetische Sanierung unter Wirtschaftlichkeitsaspekt
  - das Bewertungsobjekt ist als abgewohnt zu bezeichnen (Boden, Wand, Decke, Türen, Fenster, nicht zeitgemäße Sanitär- und Elektroinstallation)
  - Grundsanie rung notwendig

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 95100 Selb, Heidestr. 53 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Band</b>	<b>Blatt</b>
Selb	196	7199
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Selb	1009	632 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu

ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land  
beitragsrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 24.11.2023  
Entwicklungsstufe = baureifes Land  
Grundstücksfläche = 632 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 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)	= <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	
--	---	------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	632 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	44.240,00 € <b>rd. 44.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 insgesamt **44.000,00 €**.

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	630,00 €/m <sup>2</sup> BGF	300,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	399,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	254.370,00 €	5.400,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 24.11.2023 (2010 = 100)</b>	×	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	453.541,71 €	9.628,20 €
<b>Regionalfaktor</b>	×	1,050	1,050
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	476.218,80 €	10.109,61 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		64,29 %	58,33 %
• Faktor	×	0,3571	0,4167
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	170.057,73 €	4.212,67 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

**174.270,40 €**

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>174.270,40 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.456,22 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>184.726,62 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>44.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>228.726,62 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,95</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>217.290,29 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>146.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>71.290,29 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>71.000,00 €</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

### Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (174.270,40 €)	10.456,22 €
Summe	10.456,22 €

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / wirtschaftliche Wertminderung	146.000,00 €
Grundsanierung (417 m <sup>2</sup> X 350,- €/m <sup>2</sup> = 145.950,- €)	~146.000,00 €
u.a.:	
- Grundsanierung (Boden / Wand / Decke / Türen / Fenster)	
- Badsanierung	
- tlw. neue Installation (u.a. Heizung / Elektro / Wasser)	
- energetische Sanierung	
- Instandsetzung der Holzbauteile	
- Instandsetzung der Außenanlage	
- Instandsetzung der Garage	
- ggf. Räumung der Gebäude	
Summe	146.000,00 €

### 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 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. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer**

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

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für

diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

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

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

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	143,00		6,50	929,50	11.154,00
Garage	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe		143,00	1,00		969,50	11.634,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.634,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.559,48 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.074,52 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,25 % von 44.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 990,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.084,52 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,962
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 153.298,67 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 44.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 197.298,67 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 197.298,67 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 146.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 51.298,67 €</b>
	<b>rd. 51.000,00 €</b>

## **Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Rohertrag**

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

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

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

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

### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **71.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **51.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 95100 Selb, Heidestr. 53

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>
Selb	7199
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
Selb	1009

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 mit rd.

**71.000 €**

**in Worten: einundsiebzigtausend 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 05.12.2023

## **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:**

**ErbbauRG:**

**ZVG:**

**WoFIV:**

**WMR:**

**DIN 283:**

**II. BV:**

**BetrKV:**

**WoFG:**

**WoBindG:**

**MHG:**

**PfandBG:**

**BelWertV:**

**KWG:**

**GEG:**

**EnEV:**

**BewG:**

**ErbStG:**

**ErbStR:**

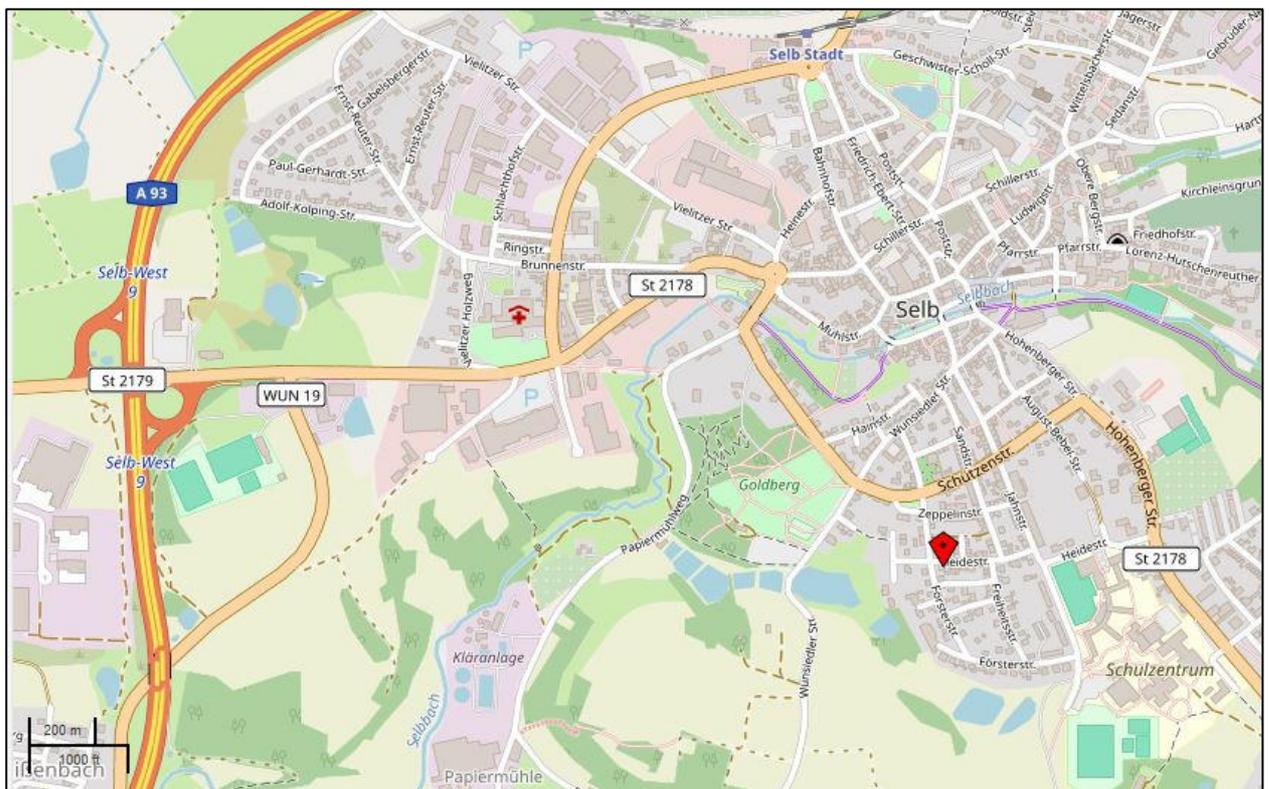
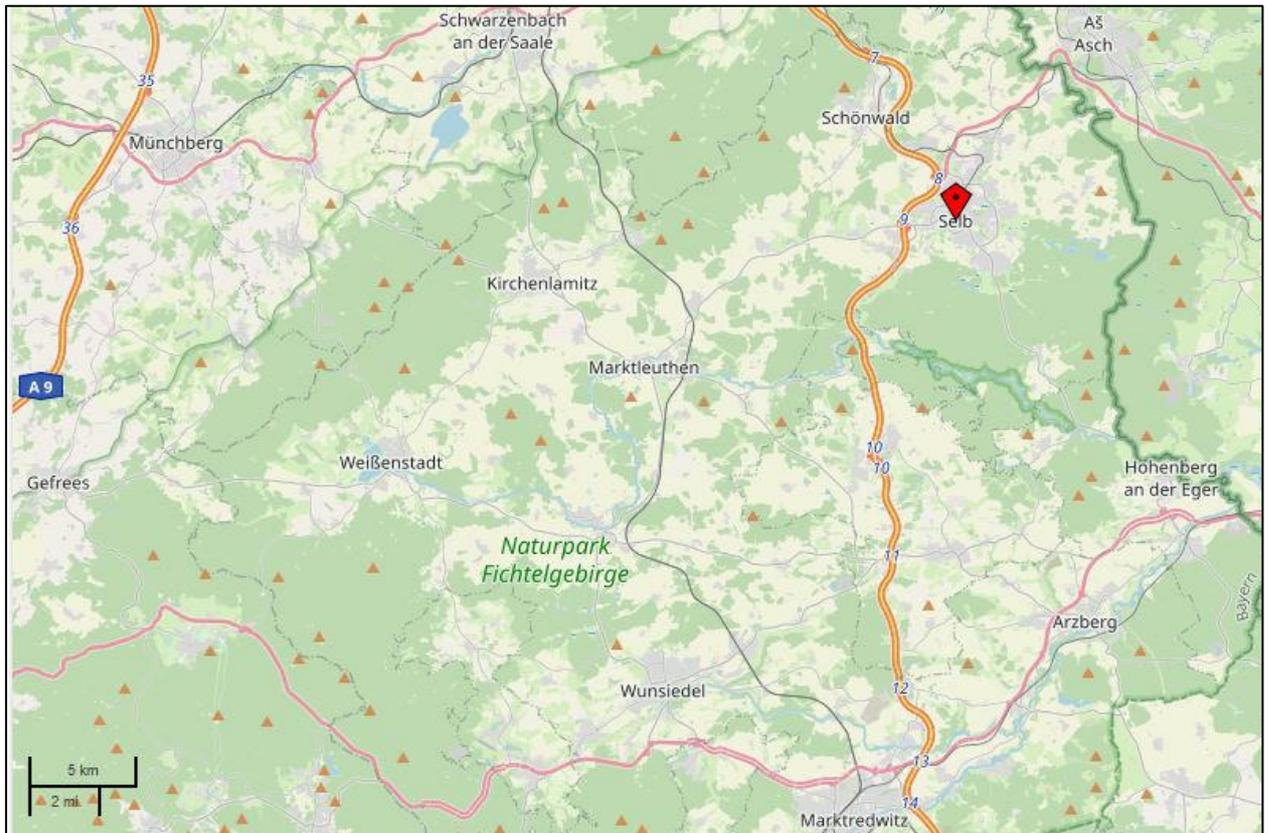
### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [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**

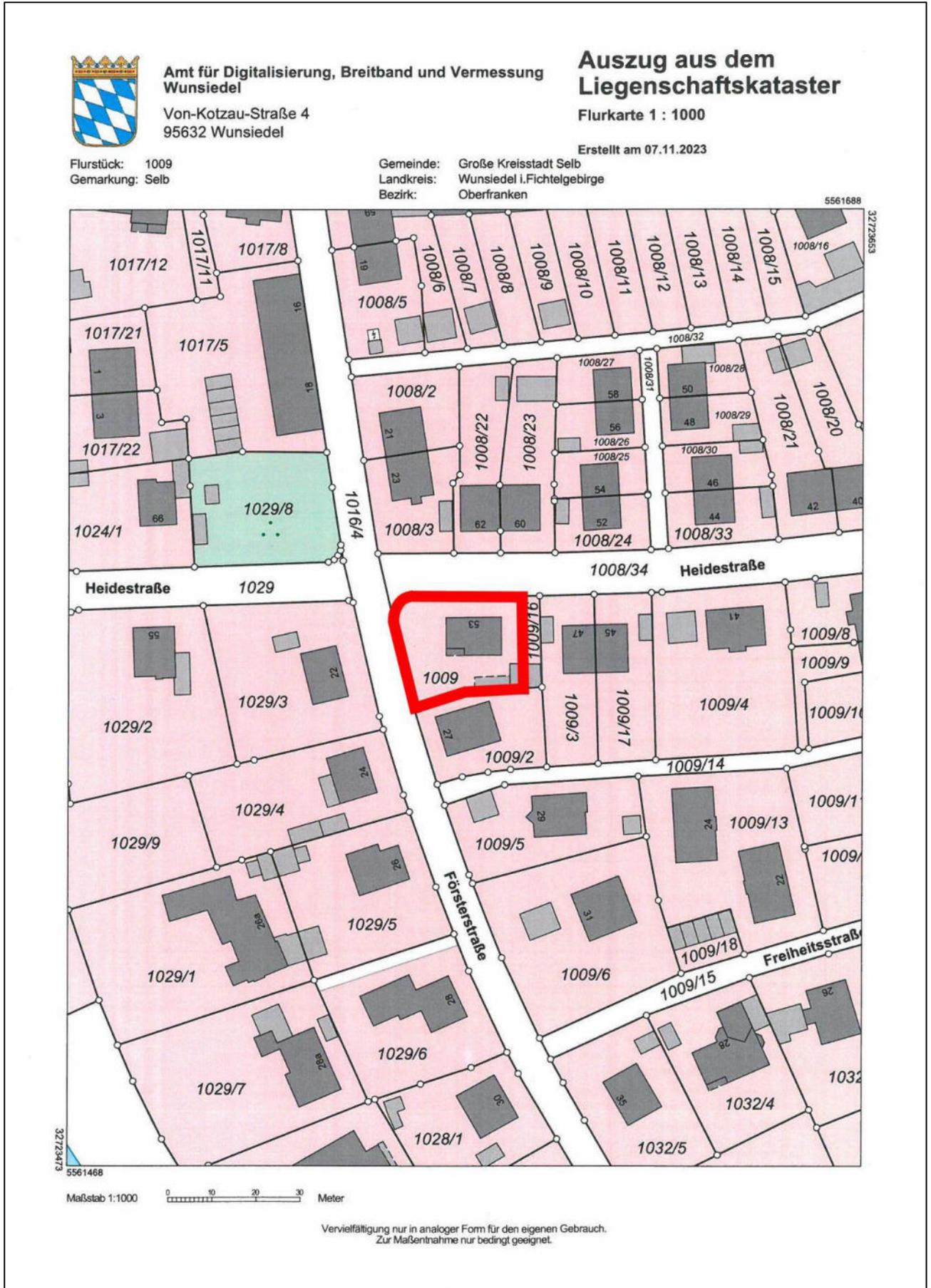
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



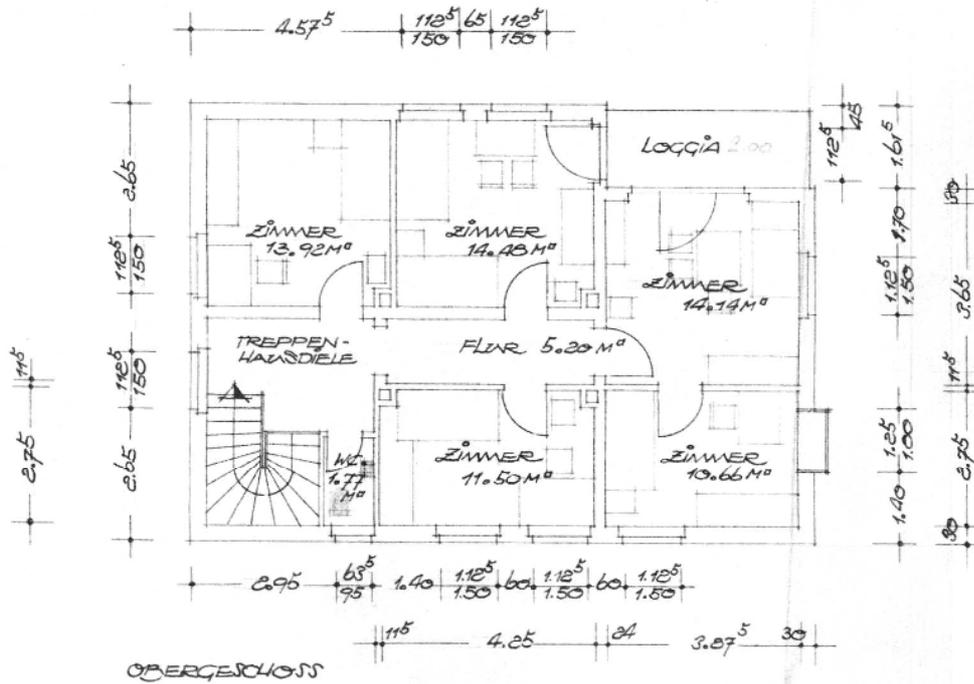
© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

## 6.2 Lageplan



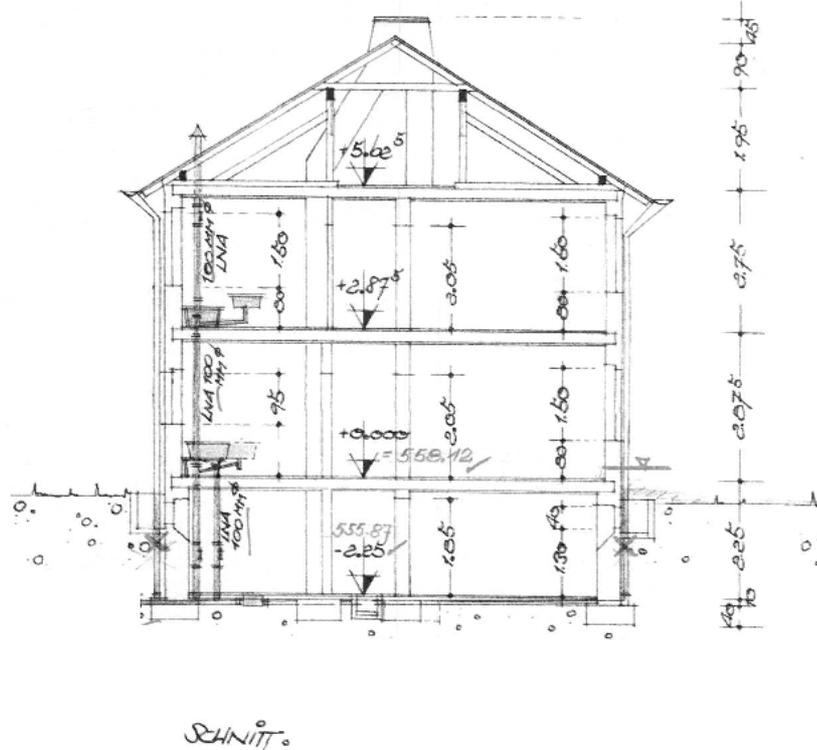


**Grundriss Obergeschoss**



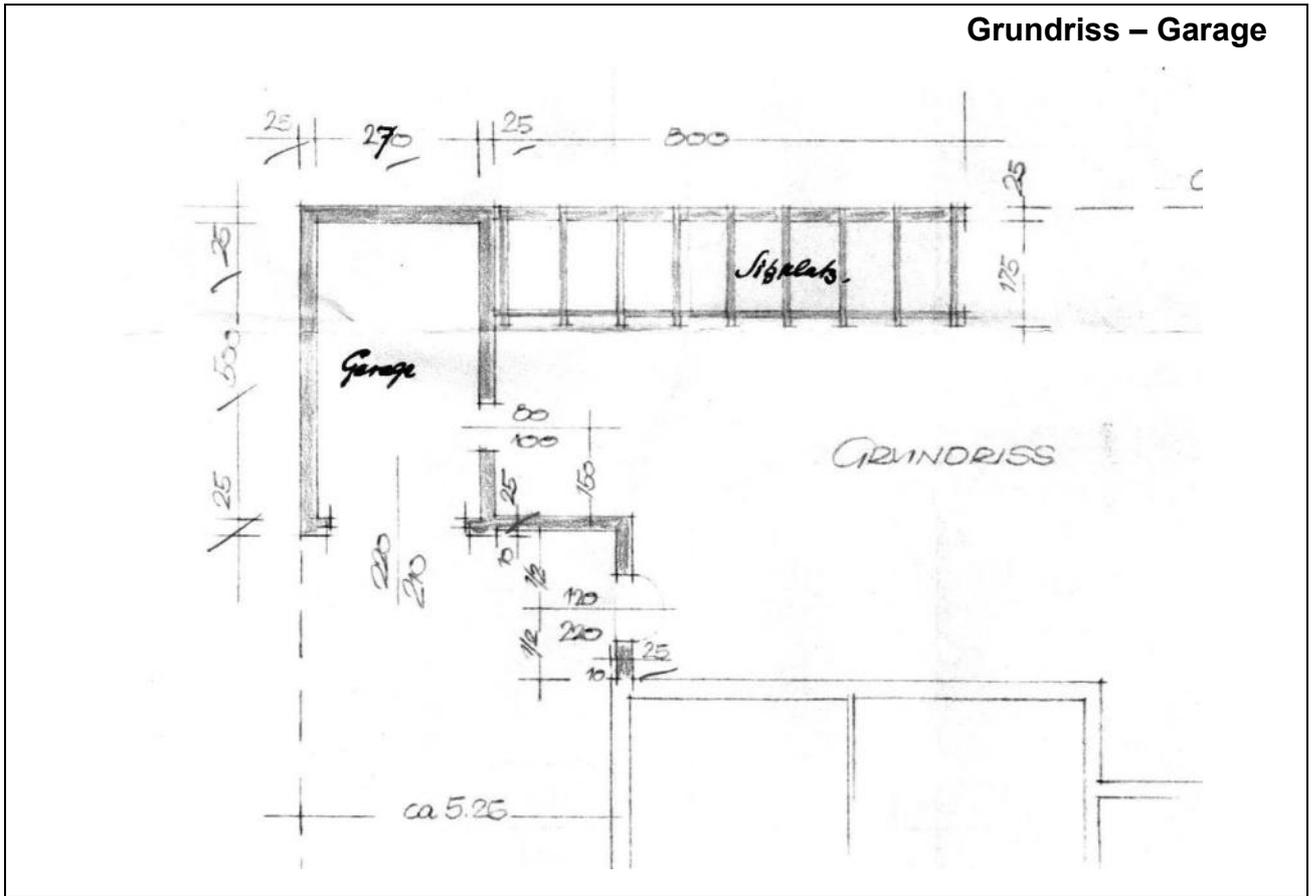
Plan weicht von der Bauausführung ab

**Schnitt**



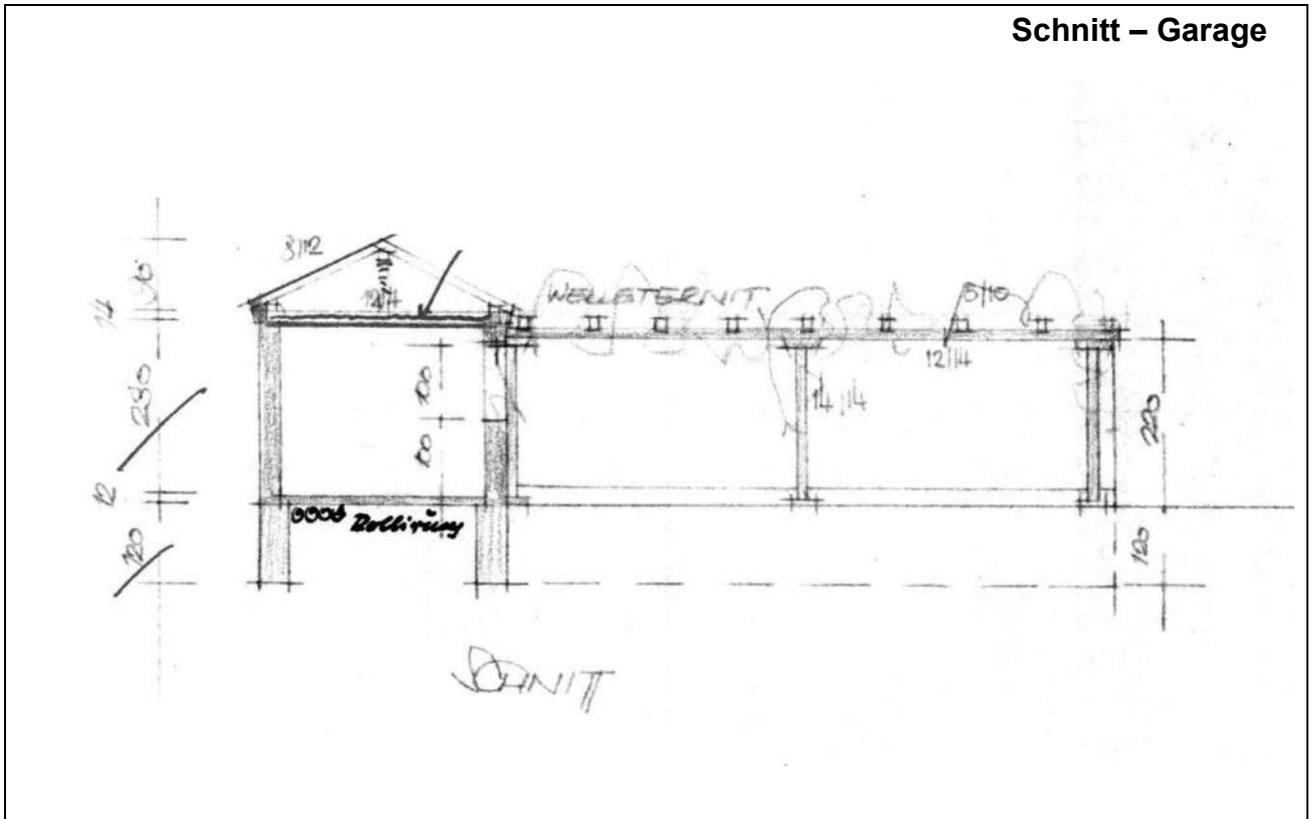
Plan kann von der Bauausführung abweichen

### Grundriss – Garage



Plan kann von der Bauausführung abweichen

### Schnitt – Garage



Plan kann von der Bauausführung abweichen

**6.4 Bildanlage**

Nord-Ansicht



Süd-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



EG  
Zimmer



EG  
Zimmer



EG  
Zimmer



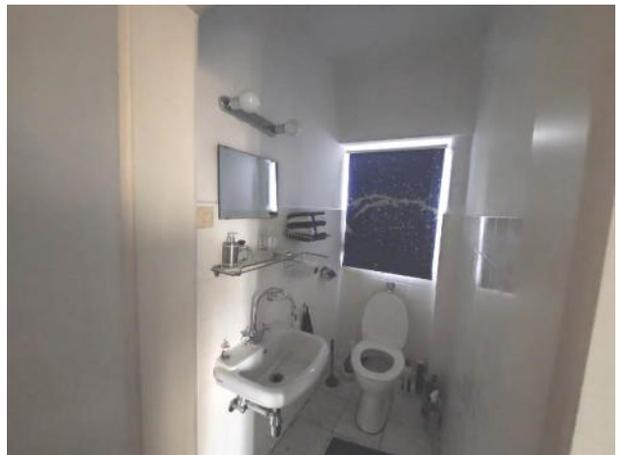
EG  
Küche



EG  
Bad



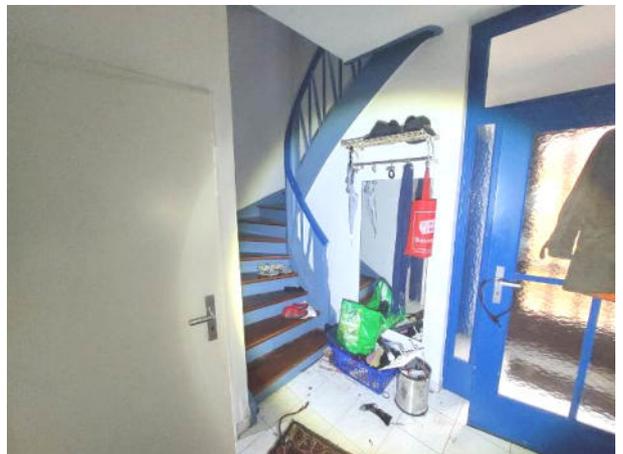
EG  
WC



EG  
Flur



EG  
Treppenhaus und Windfang



OG  
Zimmer



OG  
Zimmer



OG  
Zimmer



OG  
Zimmer



OG  
Bad



OG  
WC



OG  
Flur



OG  
Treppenhaus



DG  
Zimmer



DG  
Zimmer



DG  
Dachraum



DG  
WC



KG  
Kellerraum



KG  
Kellerraum



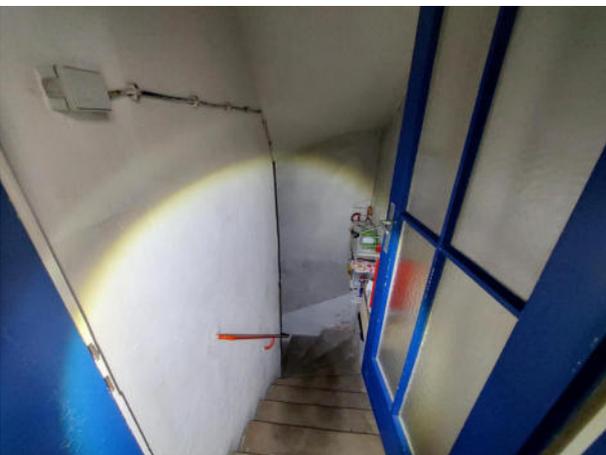
KG  
Heizung und Öltanks



KG  
Flur



Kellertreppe



Garage und  
Pergola



Hauseingang  
mit Überdachung



schadhaftes Fenster



schadhafte  
Tür



Feuchtigkeitsschäden



verwitterte Holzrollos /  
verwilderte Grünfläche



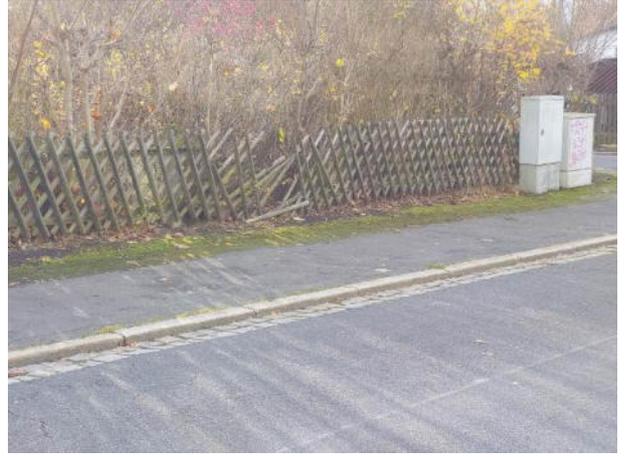
schadhafte Außenanlage



schadhaftes Garagentor /  
gealterte Dacheindeckung



schadhafte Einfriedung



Pergola



gealterte Dacheindeckung

