

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: 02.02.2026  
Az.: **1 K 78/25 (XXX)**

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 95126 Schwarzenbach an der Saale, Arnikaweg 26**

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Schwarzenbach a.d. Saale</i>	<i>5262</i>	<i>Schwarzenbach a.d. Saale</i>	<i>634/26</i>

Eigentümer (lt. Grundbuch zu je ½):	<i>Herr</i> <i>XXX</i>	<i>Frau</i> <i>XXX</i>
---	---------------------------	---------------------------



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.01.2026 ermittelt mit rd.

**326.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 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 .....	5
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 besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts .....	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.....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	22
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>23</b>
6.1	Regional- und Stadtplan .....	23
6.2	Lageplan.....	24
6.3	Planunterlagen.....	25
6.4	Bildanlage.....	26

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus

Objektadresse: Arnikaweg 26  
95126 Schwarzenbach an der Saale

Grundbuchangaben: Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung: Schwarzenbach an der Saale;  
Flst.-Nr.: 634/26; Fläche: 1101 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hof  
Berliner Platz 1  
95030 Hof

Auftrag vom 12.12.2025

Eigentümer  
(lt. Grundbuch zu je ½): - Herr  
XXX

- Frau  
XXX

Zwangsverwalter: XXX

Gläubiger: XXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:	22.01.2026
Qualitätsstichtag:	22.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau XXX mit den Söhnen XXX und XXX und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug (Ausdruck vom 29.12.2025); Katasterauszug; Lageplan; Bodenrichtwert; Planunterlagen; Mietspiegel
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	XXX

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

- es wurde kein Energieausweis im Sinne des GEG vorgelegt

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **Großräumige Lage**

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Hof / Saale
Ort und Einwohnerzahl:	Schwarzenbach an der Saale; ca. 6.600 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 8 km südl. der Kreisstadt Hof</li><li>- ca. 1 km zur B289</li><li>- ca. 10 km zur A93</li><li>- ca. 14 km zur A9</li><li>- ca. 16 km zur A72</li><li>- ca. 12 km zum Regionalflugplatz Hof/Plauen</li></ul>

#### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ortsrandlage im Neubaugebiet</li><li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Schwarzenbach an der Saale vorhanden</li><li>- umfangreiche soziale Einrichtungen und Angebote in Schwarzenbach an der Saale</li></ul>
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mehrgeschossige Wohngebäude
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	das Gelände ist leicht nach Westen geneigt

## 2.2 Gestalt und Form

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

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	bituminös
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- das Wohnhaus steht in der südlichen Hälfte des Grundstücks zur Straße hin</li><li>- das Doppelcarport steht mit der Süd-West-Seite direkt auf der Grundstücksgrenze</li><li>- in der Nord-West-Ecke des Grundstücks steht mit geringen Abstand ein Holzgartenhaus</li></ul>
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:	<u>Abt. II/1:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Schwarzenbach a. d. Saale (eingetragen am 18.01.2022)</li></ul>
---------------------------------------	--

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abt. II/2:

- die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 20.11.2025)

Abt. II/3:

- die Zwangsverwaltung ist angeordnet (eingetragen am 24.11.2025)

Anmerkung:

- Abt. II/1 nicht bewertet, da gemäß Angabe der Stadt Schwarzenbach an der Saale die Baubedingung erfüllt wurde
- 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:

allgemeines Wohngebiet WA

Festsetzungen im Bebauungsplan:

„Kornbergblick“ (vormals Osterwäldchen)

Innenbereichssatzung:

keine

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

keine

## **Bauordnungsrecht**

Im Genehmigungsverfahren ist der Bauherr für die Einhaltung öffentlich rechtlicher Vorschriften verantwortlich. Es liegen keine Erkenntnisse über eine Abweichung vor. Somit ist der Bestand zum Ortstermin 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 (Grundstückqualität):

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

Anmerkung:

lt. Bebauungsplan ist eine Fortführung des Arnikawegs im Anschluss an den Wendehammer geplant.  
Lt. der Stadt Schwarzenbach an der Saale sind für das Objekt alle Beiträge und Gebühren abgerechnet

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

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

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

- das Gebäude ist leer stehend
- gemäß Einwohnermeldeamt sind die Bewohner Mitte 2024 verzogen

## **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.

Das Objekt wurde augenscheinlich frostsicher gemacht und steht nun in der zweiten Heizperiode leer. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **3.2 Gebäude**

#### **Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2022
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz, gestrichen

#### **Ausführung und Ausstattung**

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

Konstruktionsart:	Holzrahmenkonstruktion
Fertighaushersteller:	Schwabenhaus
Fertighaustyp:	SOLITAIRE 125
Fundamente:	Fundamentplatte
Umfassungswände:	Holzrahmenfachwerk
Innenwände:	Holzrahmenfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Hauseingang (-sbereich):	Diele mit Garderobe und Treppe

Treppen:

Treppe zum Obergeschoss: offene Holzwangentreppe

Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoss: Wohn- / Esszimmer mit offener Küche, Technikraum, Abstellraum, Gäste WC, Diele mit Garderobe, Treppe, Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer (eines mit Ankleide), Bad, Flur, Treppe

Dachgeschoss: Spitzboden (Kaltraum)

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: Fliesen; Laminat

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen; Tapete

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen; Tapete

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Fliesen; Laminat

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen; Tapete

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Bad/WC:	EG – WC: Waschbecken; WC
	OG – Bad: Waschbecken; Wanne; bodenebene Dusche; WC
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen; Putz, gestrichen; Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen
Terrasse:	
Bodenbeläge:	Betonsteinpflaster

### **Fenster und Türen**

Fenster:	3-Scheiben-Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektr. Außenrollos
Türen:	
Eingangstür:	Kunststoffhaustür mit Isolierglasfeld
Zimmertüren:	Holzzargentüren

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

Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>- mittlere Qualität</li><li>- ausreichend Steckdosen</li><li>- ausreichend Netzwerkverteilung</li></ul>
Heizung/ Warmwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Luft-Wasser-Wärmepumpe</li><li>- kontrollierte Be- und Entlüftung</li></ul>
Sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"><li>- mittlere Qualität</li><li>- bodenebene Dusche</li></ul>

### **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Küchenausstattung:	4-teilige Küchenzeile mit Hängeschränken und Sideboard; 4-teilige halbhohe Küchenzeile; Kochinsel mit Esstheke; ohne Geräte
--------------------	---

### **Dach**

Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Bodenbeläge im Dachraum:	offene Dämmung

### 3.3 Nebengebäude

- Doppelcarport
  - offene Holzkonstruktion auf Punktfundamenten
  - Wellplatteneindeckung, mit Folienprovisorium
  - Sicherungskasten mit elektr. Verteilung
- Gartenhaus
  - Holzbohlengartenhaus mit 2-Flügliger Tür und Fenster
  - Satteldach mit Regenrinnen
  - gepflasterter Innenraum
  - Sicherungskasten mit elektr. Verteilung und Starkstromsteckdose

### 3.4 Außenanlagen

- gepflasterte Terrasse
- gepflasterte Zufahrt und Hofbereich
- Doppelstabmattenzaun mit Tür und tlw. mit Sichtschutzstreifen
- geschotterter Gehweg zum Gartenhaus
- Regenwasserzisterne
- verwilderte Freifläche

### 3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Objekts

Besondere Bauteile:	Regenwasserzisterne
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche ohne Geräte
Belichtung und Besonnung:	ausreichend; das Gebäude ist Nord-West ausgerichtet
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
sonstige Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Außenanlagen noch nicht fertiggestellt</li><li>- Carport noch nicht fertiggestellt</li><li>- verwilderte Freifläche</li><li>- minimaler Instandhaltungsstau</li><li>- es liegt kein Energieausweis vor</li></ul>

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95126 Schwarzenbach an der Saale, Arnikaweg 26 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	
Schwarzenbach an der Saale	5262	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Schwarzenbach an der Saale	634/26	1.101 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), 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) 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) 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) 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) 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). 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 **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land  
beitragsrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 22.01.2026  
Entwicklungsstufe = baureifes Land  
Grundstücksfläche = 1.101 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 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>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.01.2026	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	80,00 €/m <sup>2</sup>	
---	---	------------------------	--

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	1.101 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	88.080,00 € <b><u>rd. 88.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt **88.000,00 €**.

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Carport
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	165,00 m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	123.750,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 22.01.2026 (2010 = 100)</b>	×	190,6/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	235.867,50 €	
<b>Regionalfaktor</b>	×	1,100	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	259.454,25 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		66 Jahre	
• prozentual		5,71 %	
• Faktor	×	0,9429	
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	244.639,41 €	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	10.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	254.639,41 €	10.000,00 €

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

**264.639,41 €**

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>264.639,41 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>26.463,94 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>291.103,35 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>88.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>379.103,35 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>341.193,02 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>326.193,02 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>326.000,00 €</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen Küche (ohne Geräte)	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

### Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (264.639,41 €) inkl. u.a.:	26.463,94 €
- Gartenhaus mit el. Verteilung	
- Regenwasserwasserzisterne	
Summe	26.463,94 €

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Wertbeeinflussung insg.
sonstige Besonderheiten u.a.:	-15.000,00 €
- Fertigstellung der Außenanlagen	
- Carport fertigstellen	
- ggf. tlw. Neuanlage der Freiflächen	
- Schönheitsreparaturen	
Summe	-15.000,00 €

### 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**

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

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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.

## **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 Instandhaltungszustand 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 ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen EG / OG	125,00		8,00	1.000,00	12.000,00
Carport	Stellplatz		2,00	25,00	50,00	600,00
Summe		125,00	2,00		1.050,00	12.600,00

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

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**12.600,00 €**

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>12.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>2.268,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>10.332,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,75 % von 88.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>2.420,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.912,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 66 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>30,295</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>239.694,04 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>88.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>327.694,04 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>327.694,04 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>15.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>312.694,04 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>313.000,00 €</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. **326.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **313.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 95126 Schwarzenbach an der Saale, Arnikaweg 26

<b>Grundbuch</b> Schwarzenbach an der Saale	<b>Blatt</b> 5262
<b>Gemarkung</b> Schwarzenbach an der Saale	<b>Flurstück</b> 634/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd.

**326.000 €**

**in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend 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 02.02.2026



## **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:**

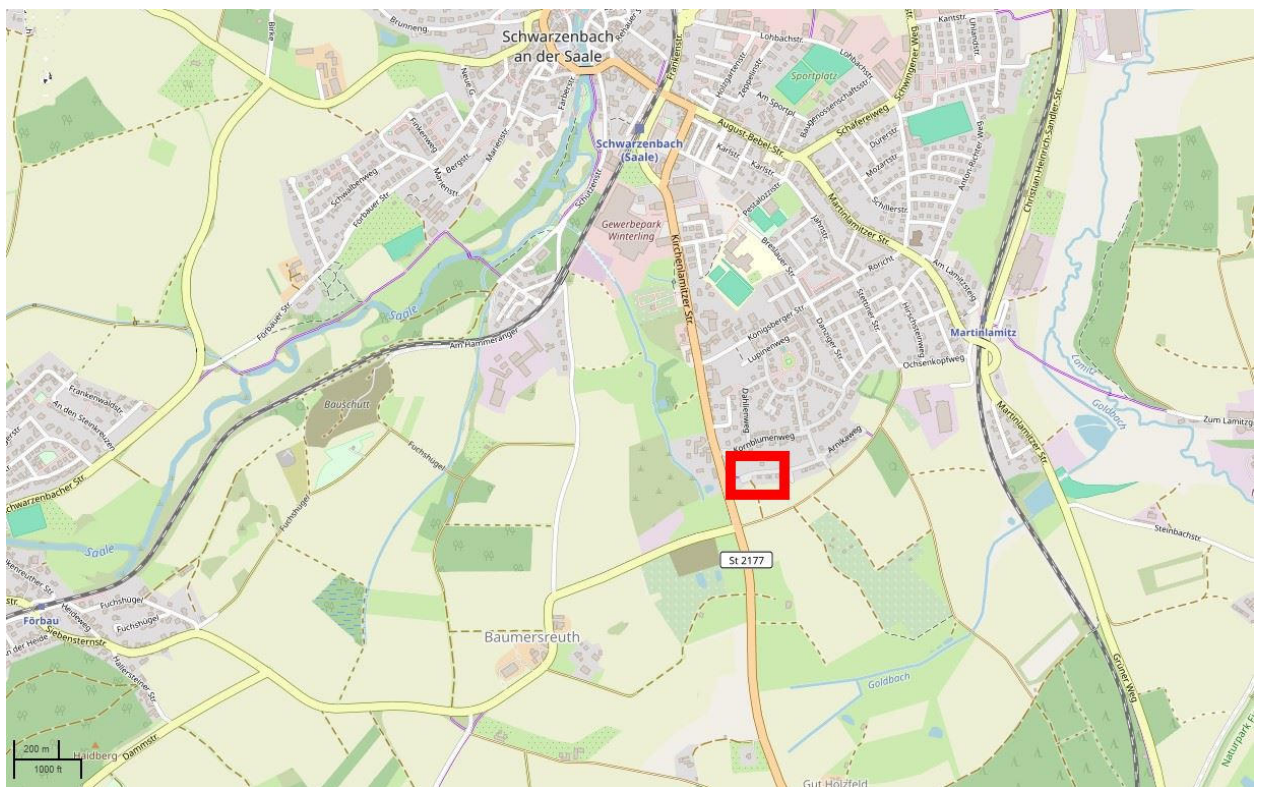
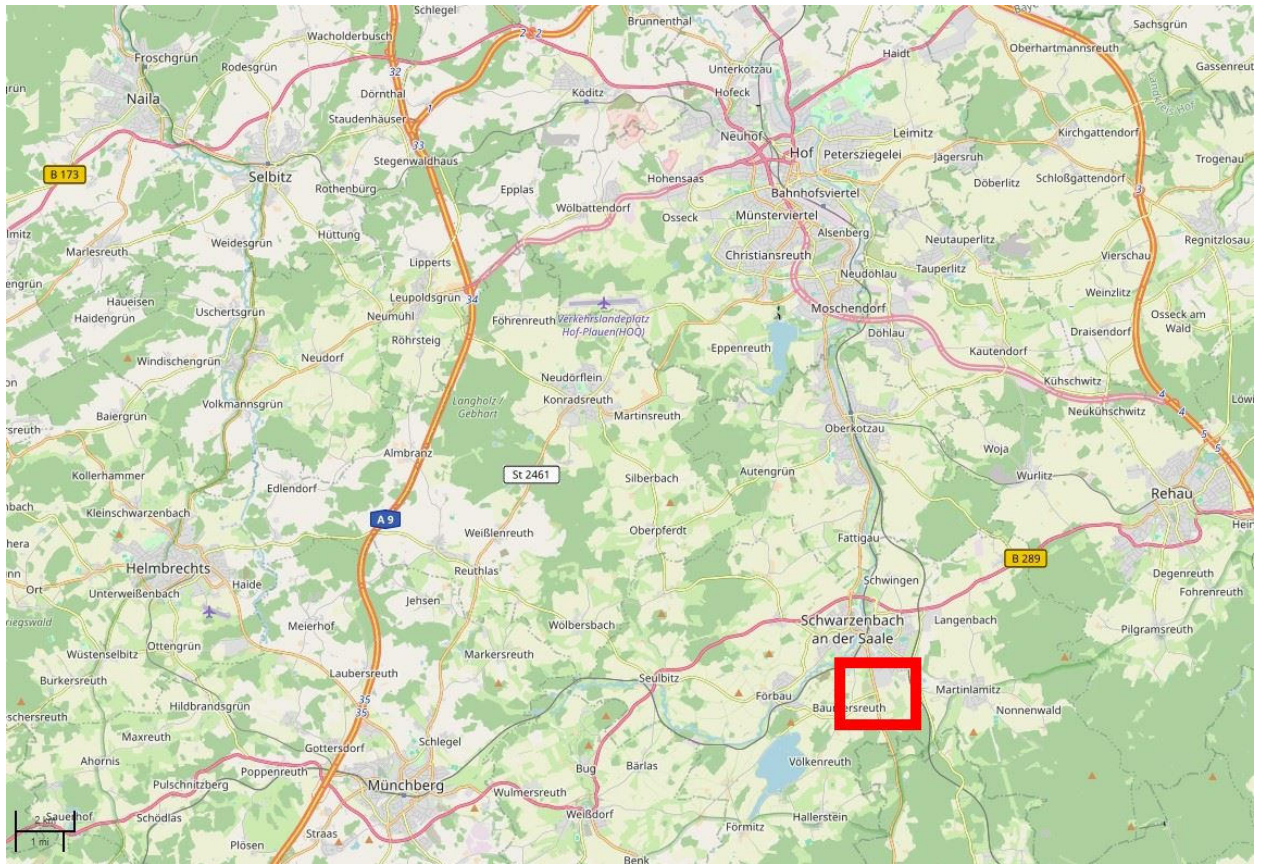
### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [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**

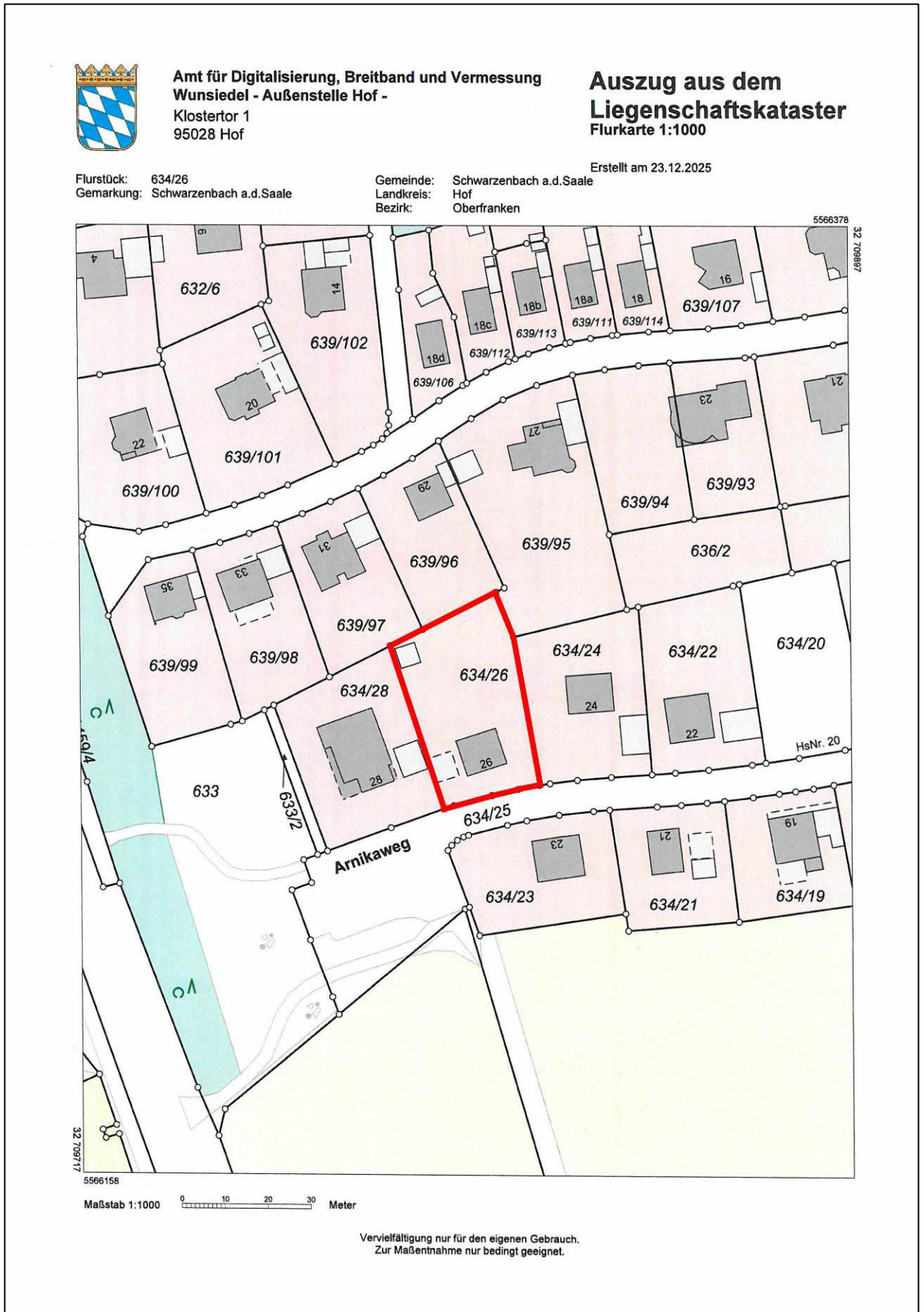
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.

6.1 Regional- und Stadtplan



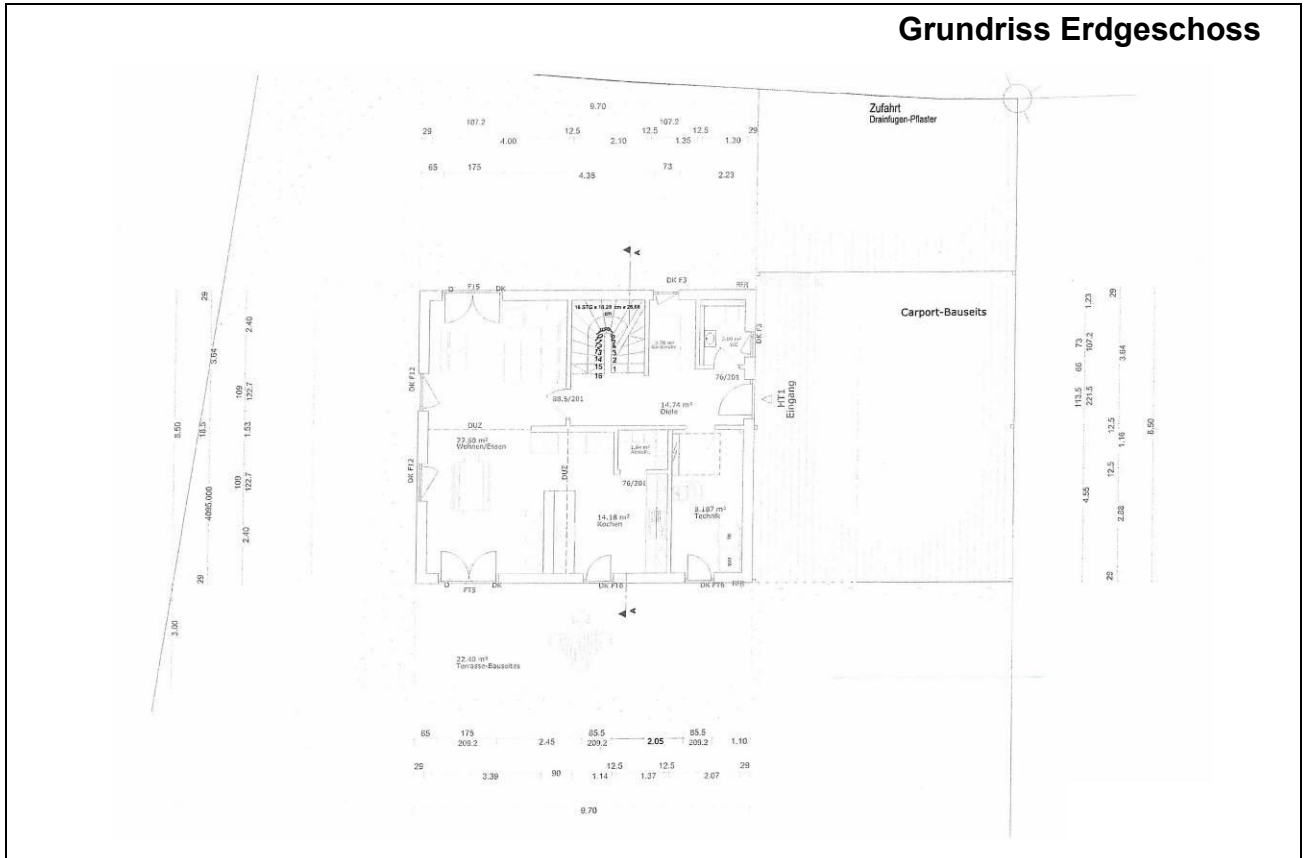
© OpenStreetMap und Mitwirkende / Open-Database-Lizenz (ODbL) / CC-BY-SA

## 6.2 Lageplan



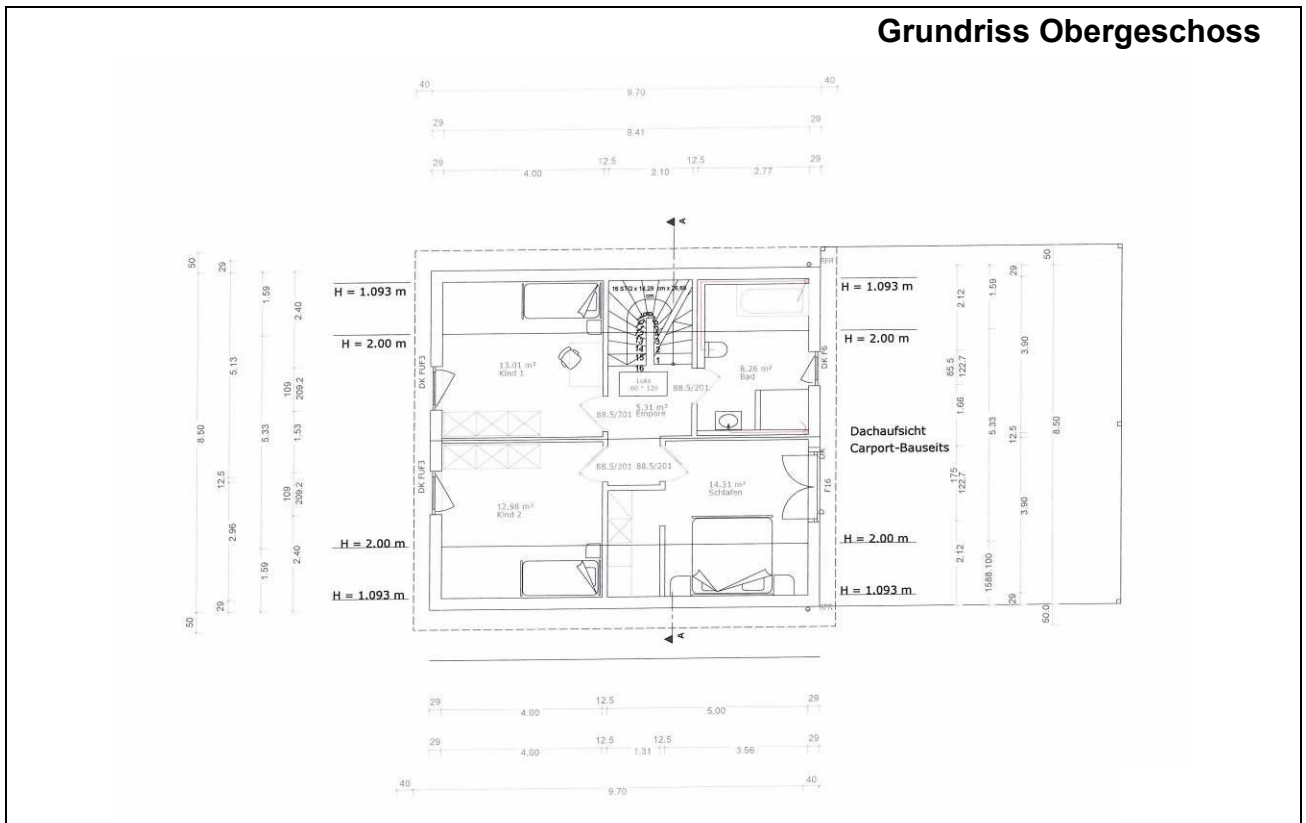
6.3 Planunterlagen

Grundriss Erdgeschoss

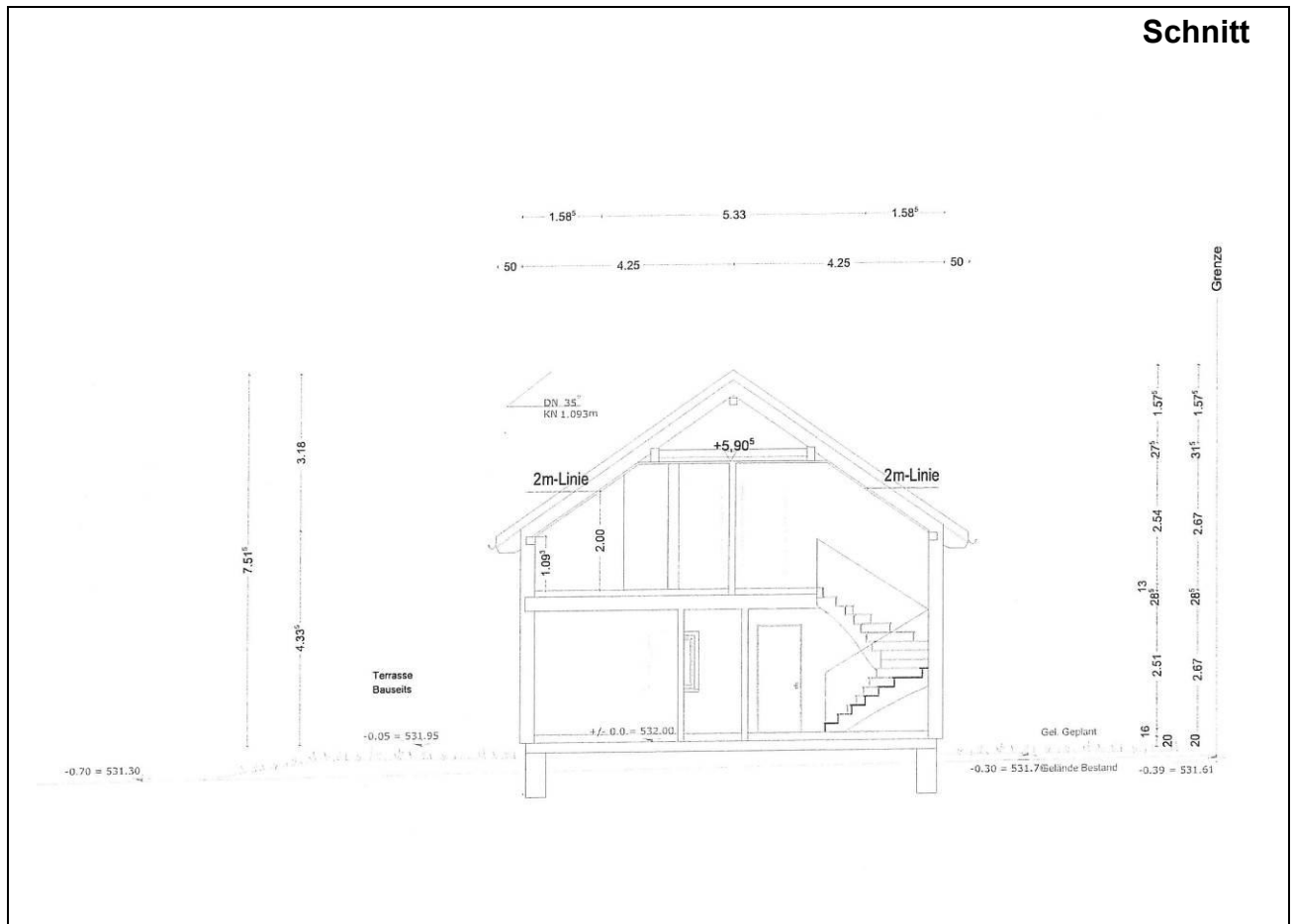


Plan kann von der Bauausführung abweichen

Grundriss Obergeschoss



Plan kann von der Bauausführung abweichen



Plan kann von der Bauausführung abweichen

## 6.4 Bildanlage

Süd-Ansicht



Nord-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



EG  
Wohn- / Esszimmer



EG  
offene Küche mit  
zwei Küchenzeilen und Kochinsel



EG  
Technikraum



EG  
Gäste WC



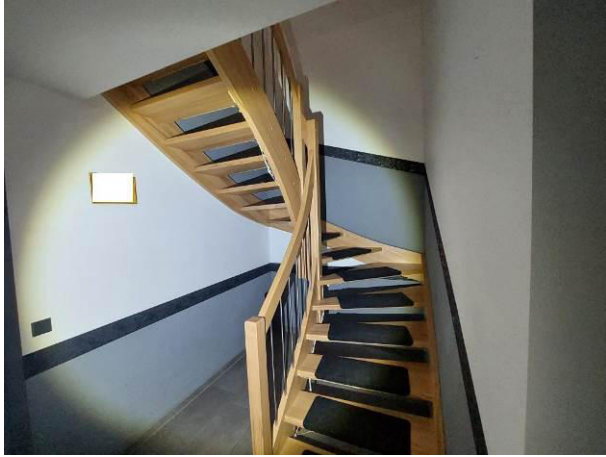
EG  
Abstellkammer



EG  
Diele mit Garderobe



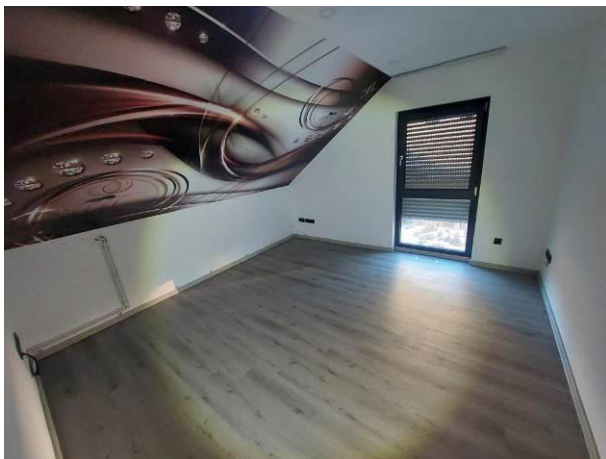
EG  
Treppe



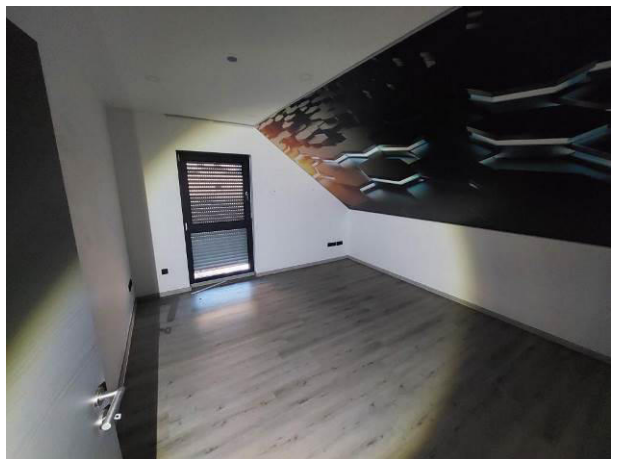
OG  
Zimmer mit Ankleide



OG  
Zimmer



OG  
Zimmer



OG  
Bad



OG  
Flur mit Treppe



DG  
Spitzboden



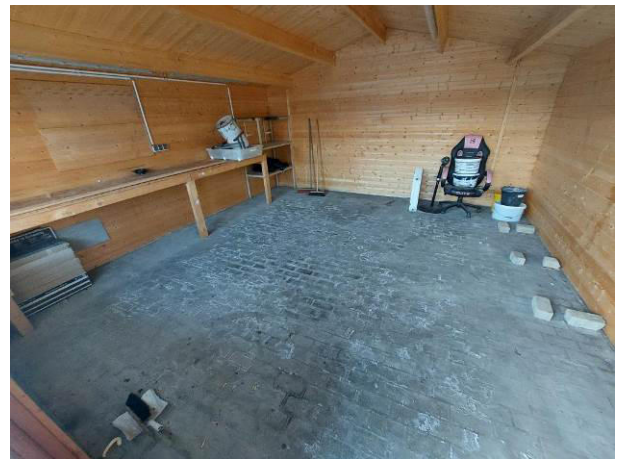
Terrasse und  
verwilderte Freifläche



Gartenhaus



Gartenhaus  
mit gepflasterten Boden



Gartenhaus  
elektr. Verteilung mit Starkstromanschluss



Carport mit nicht  
fertiggestellter Entwässerung



Carport  
mit offener elektr. Verteilung



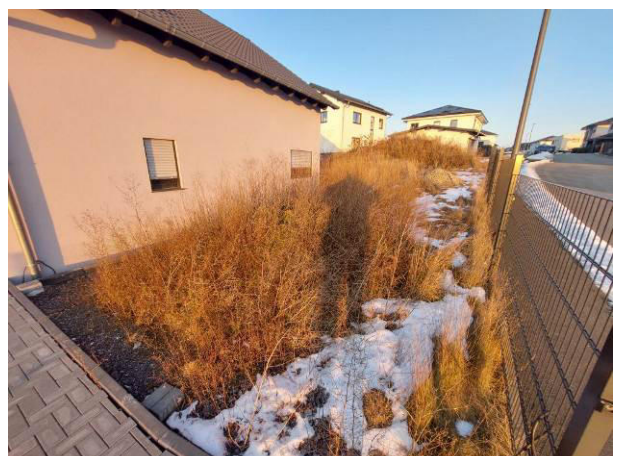
Carport  
mit nicht fertiggestellter Dacheindeckung



Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun  
und Sichtschutzstreifen



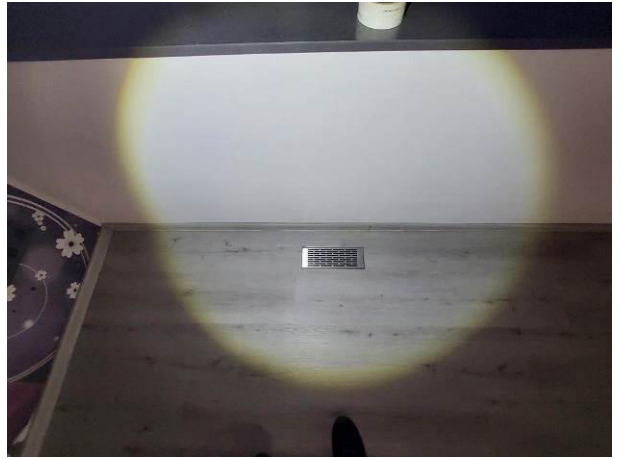
nicht fertiggestellte  
Außenanlage



Deckel der Regenwasserzisterne  
und geschotterter Gehweg



Lüftungsgitter



Spannungsrisse



Putzschaden

