

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen



Datum: 16.07.2024  
Az.: 7 K 3/24

# GUTACHTEN

## 12A/2024 GG

### (Aktualisierung zu 12/2024 GG)

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das **mit einem Wochenendhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück**  
in **63679 Schotten – Eichelsachsen, Tannenweg 10**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Stichtag 06.06.2024**  
nach dem **äußeren Anschein** ermittelt mit rd.

**96.000,00 €**

#### PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inklusive 5 Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Kurzbeschreibung des Objekts.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zu den Fragen des Gerichts .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	5
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
<b>4</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
4.1	Lage .....	6
4.2	Gestalt und Form .....	6
4.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
4.4	Privatrechtliche Situation .....	7
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	8
5.2	Gebäude .....	8
5.3	Außenanlagen .....	10
<b>6</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Grundstücksdaten.....	11
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
6.3	Erläuterungen zur Vorgehensweise .....	11
6.4	Bodenwertermittlung.....	12
6.5	Sachwertermittlung .....	13
6.6	Ertragswertermittlung .....	14
6.7	Erläuterungen zu den Wertansätzen .....	15
6.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	19
6.9	Verkehrswert.....	20
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkungen .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>22</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	22
<b>9</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>23</b>
9.1	Straßenkarte und Stadtplan.....	23
9.2	Ausschnitte aus dem Bebauungsplan .....	24
9.3	Liegenschaftskarte .....	25
9.4	Pläne.....	26
9.5	Fotos.....	31

# 1 Kurzbeschreibung des Objekts

<b>Adresse:</b>	<b>63679 Schotten - Eichelsachsen Tannenweg 10</b>	
<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch von Eichelsachsen Blatt 1147, lfd. Nr. 1</b>	
<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung Eichelsachsen Flur 4, Flurstück 26/12 (1.795 m²)</b>	
<b>Bebauung:</b>	<b>Wochenendhaus</b>	<b>Fertighaus auf Massivkeller Baujahr 1974, teilmodernisiert</b>
	<b>Garage</b>	<b>Betonfertigteil Baujahr ca. 1974, veraltet</b>
	<b>Carport</b>	<b>2 Stellplätze, Holzkonstruktion Baujahr ca. 2000 - 2010</b>
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	<b>augenscheinlich unbewohnt, vernachlässigt</b>	
<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>26 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>06.06.2024</b>	
<b>Besonderheit:</b>	<b>Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Anschein</b>	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 96.000,00 €</b>	

## 2 Zu den Fragen des Gerichts

<b>Mieter bzw. Pächter:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Gewerbebetrieb:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	<b>im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erkennbar</b>
<b>baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:</b>	<b>nicht bekannt</b>
<b>Energieausweis:</b>	<b>vorhanden, Ablaufdatum 04.09.2023</b>
<b>Altlasten:</b>	<b>nicht bekannt</b>

## 3 Allgemeine Angaben

### 3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen

Auftrag vom 06.05.2024

### 3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 06.06.2024 Tag der Ortsbesichtigung,  
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 10.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.03.2024
- Baulastauskunft vom 11.04.2024

Vom Eigentümer wurden zur Verfügung gestellt:

- Bauschein vom 14.05.1974  
inklusive Baubeschreibung und Planunterlagen
- Gutachten vom 29.01.2007 (auszugsweise)
- Energieausweis (Verbrauchsausweis) vom 05.09.2013

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan (Stadt Schotten, online)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Glasfaserausbau, Altlasten, dauerhaftes Wohnen / Hauptwohnsitz (Stadt Schotten, E-Mail vom 04.06.2024)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

#### 4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort:	Stadt Schotten, Stadtteil Eichelsachsen
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Fulda / Gießen
Bundesstraße:	B 276
Autobahnzufahrt:	Wölfersheim (A45) / Wächtersbach (A66)
Bahnhof:	Nidda
Flughafen:	Frankfurt am Main
Sonstiges:	Naturpark Hoher Vogelsberg

#### 4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wochenendgebiet „Hirzbergsiedlung“
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	größtenteils vergleichbare Wochenendhäuser
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage, nach Nordwesten zur Straße abfallend, nordwestliche Grundstücksseite aufgeschüttet, zum Nachbarn abgebösch Ausrichtung des Gartens nach Westen

### 4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	trapezförmig Breite ca. 34 m, Tiefe ca. 45 m – 61 m Größe 1.795 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	einspurige, bituminierte Anliegerstraße, Gehwege unbefestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Breitbandanschluss Glasfaser ist in Verlegung, Hausanschluss noch 2024 möglich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine
Altlasten:	sind seitens der Stadt Schotten nicht bekannt Da diesbezüglich keine weiteren Hinweise vorlagen, wird ohne weitere Nachforschungen ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

## 4.4 Privatrechtliche Situation

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit aus 1965:  
Die Errichtung von gewerblichen Betrieben und die Anbringung von Werbevorrichtungen jeder Art ist nur mit Zustimmung der Lerchesberg-Grundstücksgesellschaft Frankfurt gestattet.
- Die Eintragung wird als wertneutral betrachtet, da die Gesellschaft lt. Internetrecherche (northdata.de) bereits 2014 aus dem Handelsregister gelöscht wurde und lt. aktuellem Bebauungsplan ehemals nur Wochenendhäuser zulässig sind.
- nicht eingetragene Rechte und Lasten: sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

## 4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine
- Denkmalschutz: besteht lt. DenkXweb (online) nicht

### 4.5.2 Bauplanungsrecht

- Bebauungsplan: Es gilt der Bebauungsplan (Nr. 2) der Gemeinde Eichelsachsen „Am Hirzberg II“ vom 26.06.1968 mit den Festsetzungen:  
Wochenendhausgebiet / 1 Vollgeschoss / offene Bauweise /  
Grundflächen- und Geschossflächenzahl 0,1 /  
Mindestgröße der Grundstücke 900 m<sup>2</sup>
- Lt. Auskunft seitens der Stadt Schotten ist dauerhaftes Wohnen somit baurechtlich nicht gestattet, jedoch eine Anmeldung als Hauptwohnsitz möglich.

### 4.5.3 Bauordnungsrecht

- Soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar, entspricht die tatsächliche Ausführung bis auf geringfügige Abweichungen im KG den genehmigten Plänen.
- Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei  
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

## 4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

- Lt. Angabe des Eigentümers zuletzt eigen genutzt, seit 2 – 3 Jahren unbewohnt.
- Der äußere Eindruck bestätigt dies.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen

**Die Innenräume im EG und DG des Wohnhauses sowie das Innere der Garage konnten nicht besichtigt werden.**

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben des Eigentümers, sowie vorliegende Unterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

**Dies ist kein Schadensgutachten. Baumängel und -schäden konnten nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar waren. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nur pauschal berücksichtigt werden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.**

### 5.2 Gebäude

#### 5.2.1 Wochenendhaus

OKAL-Fertighaus Baujahr 1974  
KG / EG / DG mit ungeklärtem Ausbau

##### Konstruktion

KG	Mauerwerk mit Ortbetondecke auf Südseite innenseitig horizontaler Riss im Anschlussbereich Wand-Decke, vermutlich älterer Schubriss
EG-DG	beplankte, gedämmte Holzständerwände, Holzdecke Da die Holzkonstruktion nicht einsehbar war, kann über deren Zustand (insbesondere bezüglich eventueller Feuchteschäden) keine Aussage getroffen werden
Dach	28 bzw. 45 Grad geneigtes Walmdach ohne Aufbauten

##### Fassade

größtenteils	vermutlich ca. 2000 – 2010 überarbeitet	
Wand	vorgesetzte Klinkerschale Spritzschutzstreifen	
Fenster	Holz mit Isolierglas Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Aluminium Kellerfenster aus Glasbausteinen bzw. Stahl mit Einfachglas und Mäusegitter	
Türen	Haustür	Holz mit Glasausschnitten
	Kellertür	Stahltür mit Drahtglas-Ausschnitt, vermutlich aus Baujahr



Dach stark bemooste Betondachsteine, vermutlich aus Baujahr  
Entwässerung aus Zinkblech  
verklinkerter Kaminkopf mit Blechhaube

Dachdämmung unklar  
obere Geschossdecke lt. Baubeschreibung baujahresgemäß gedämmt  
2 Dachflächenfenster weisen auf möglichen Ausbau hin

### **Besondere Bauteile**

Terrasse ca. 19 m<sup>2</sup> Aufschüttung mit stark verunkrautetem Betonplattenbelag  
an Stirnseiten Stützmauern mit Sichtschutz aus Betonwabensteinen  
zum Garten 7 Steigungen Waschbetontreppe mit provisorischem Holzgeländer

Kellerabgang 11 Steigungen Massivtreppe mit mehrfach losem Estrichbelag  
verputzte Stützmauer, am Treppenanschluss bemoost  
Stahlgeländer mit Anstrich

Eingangstreppe 2 Steigungen inklusive Vorpodest  
ursprünglicher Waschbetonbelag unfachmännisch mit Fliesen überklebt, schadhaft

### **Innenausstattung**

EG – DG konnte nicht besichtigt werden  
Lt. Angaben des Eigentümers:  
größtenteils in baujahresgemäßer Ausstattung  
verwohnt, ungeräumt, vernachlässigt

KG allgemein Zugang von außen  
Estrichboden  
einfacher Wand- und Deckenputz bzw. Rohmauerwerk und Rohbetondecke  
Auf-Putz-Installation  
Türdurchbruch zum Heizöllager ohne Beimauerung  
Aufstellraum Heizung / Anschluss für Waschmaschine

### **Technik**

Heizung Öl-Zentralheizung Fa. Buderus (Logana G 115 / Logalux LT)  
Lt. Schornsteinfeger-Protokoll: Baujahr 2001 / 17 kW / mit Gebläsebrenner  
frei liegende warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen ungedämmt

3 Kunststoff-Öltanks Fa. Schütz (Tank in Tank), Baujahr ca. 2017

Elektro / Sanitär Installation im KG baujahresgemäß, sonst unklar

### **Energieeffizienz**

Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) mit Ablaufdatum 04.09.2023 lag vor.  
Dieser entspricht nicht der Vorgabe der EnEV, da Abrechnungszeitraum kürzer als 36 Monate.

Baujahr und Bauweise lassen auf ein unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

### **Mögliche Schadstoffbelastung**

#### **Holzschutzmittel**

waren bis 1989 für tragende Bauteile von Fertighäusern vorgeschrieben  
und können Schadstoffe wie PCP, TCP, Lindan oder Formaldehyd enthalten

#### **Asbest**

ist bis zum Verbot 1993 häufig in Fassadenverkleidungen zu finden,  
verursacht im gebundenen Zustand jedoch kaum Probleme

Ob und inwiefern das Bewertungsobjekt belastet ist, kann nur durch ein separates Schadstoff-  
gutachten geklärt werden

## **5.2.2 Garage**

konnte nur von außen besichtigt werden  
Baujahr ca. 1974, altersgemäßer Zustand  
Beton-Fertigteile mit Stahl-Schwinger und Stahltür  
Flachdach mit beschotterten Bitumendachbahnen  
steile, unbefestigte Zufahrt von der Straße

## **5.2.3 Carport**

2 Stellplätze, Baujahr vermutlich ca. 2000 - 2010  
aufgeständertes Pultdach mit Trapezblechdeckung  
Boden mit Beton-Verbundpflaster  
Stützmauer zum Hang aus Flursteinen

## **5.3 Außenanlagen**

größtenteils verwildertes Grasland, vernachlässigt, stellenweise vermüllt  
umlaufend Hecke bzw. überhohe Bäume  
ca. 10 m² Folienteich  
stark verwitterter Jägerzaun, stellenweise eingefallen  
Zuweg aus Waschbeton-Trittplatten, einzelne Laternen

übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt, Baujahr und Zustand unklar  
ehemalige Klärgrube überbrückt

## 6 Verkehrswertermittlung

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Wochenendhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Eichelsachsen, Tannenweg 10** zum **Wertermittlungsstichtag 06.06.2024** nach dem **äußeren Anschein** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Eichelsachsen</i>	<i>1147</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Eichelsachsen</i>	<i>4</i>	<i>26/12</i>	<i>1.795 m²</i>

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Wochenendhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Da benötigte Daten in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen, kommt als vom Sachwertverfahren unabhängige Berechnungsmethode zusätzlich das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) zur Anwendung.

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

Die **Plausibilisierung** erfolgt über **Vergleichsfaktoren** aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht.

### 6.3 Erläuterungen zur Vorgehensweise

Da der Zustand der Innenräume und der Ausbaugrad des Dachgeschosses unklar sind und die wertrelevanten Daten aus durchschnittlichen, schadensfreien Objekten abgeleitet wurden, wird folgend unterstellt:

- die erforderliche Herstellung eines mittleren Modernisierungsgrads
- ein nicht ausgebautes Dachgeschoss

Für Räumung, Schadensbeseitigungen und erforderliche Grundpflege der Außenanlagen werden Pauschalkosten angesetzt.

Die Garage wird wertneutral behandelt, da überaltert und nur eingeschränkt als solche nutzbar.

## 6.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (vgl. § 13 ImmoWertV) ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

### 6.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Sondergebiet für die Erholung / Wochenendhäuser
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei

### 6.4.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmale mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 1.795 \text{ m}^2 \times 26 \text{ €/m}^2 = \mathbf{46.670,00 \text{ €}}$$

## 6.5 Sachwertermittlung

<b>Berechnungsbasis</b>	
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	307 m²
<b>Baupreisindex (BPI) zum 06.06.2024 (2010 = 100)</b>	183
<b>Normalherstellungskosten</b>	
NHK im Basisjahr	556,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.017,48 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
Normgebäude	312.366,36 €
besondere Bauteile	11.500,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	323.866,36 €
<b>Baukostenregionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung (linear)</b>	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,51

<b>vorl. Sachwert Wohnhaus</b>		<b>166.559,84 €</b>
<b>vorl. Sachwert Carport Pauschal</b>	+	<b>5.000,00 €</b>
<b>vorl. Sachwert der Außenanlagen anteilig</b>	+	<b>8.327,99 €</b>
<b>vorl. Sachwert Gebäude und Außenanlagen</b>		<b>179.887,83 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	+	<b>46.670,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>226.557,83 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,87</b>
<b>Anpassung an die aktuelle Marktlage</b>	x	<b>0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>167.539,52 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>76.400,00 €</b>
<b>Sachwert</b>		<b>91.139,52 €</b>
<b>rd.</b>		<b>91.000,00 €</b>

## 6.6 Ertragswertermittlung

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl (m²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus	122	4,75	579,50	6.954,00 €
Stellplätze Carport	2	20,00	40,00	480,00 €
Summe			619,50	7.434,00 €

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		<b>7.434,00 €</b>
Verwaltungskosten	411,00 €	
Instandhaltungskosten	1.748,00 €	
Mietausfallwagnis	149,00 €	
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	-	<b>2.308,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.126,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert)		
1,00 % von	46.670,00 €	-
		<b>466,70 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	=	<b>4.659,30 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	1,00 %	
und Restnutzungsdauer	36 Jahre	x
		<b>30,108</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>140.282,20 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>46.670,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>186.952,20 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>76.400,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>110.552,20 €</b>
	rd.	<b>111.000,00 €</b>

## 6.7 Erläuterungen zu den Wertansätzen

### Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung liegen das Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen zugrunde, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom zuständigen Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

### Bruttogrundfläche

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage vorliegender Baupläne mit nachträglicher Verklinkerung. Sie ist aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und hierfür von ausreichender Genauigkeit:

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	
KG	12,70	10,45		132,72	
	-12,70	2,75	0,50	-17,46	115,25
EG	12,70	10,45		132,72	132,72
DG ab Drenpelhöhe 1,25 m	10,20	5,75			58,65
<b>BGF gesamt rd.</b>					<b>307,00</b>

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt über das Verhältnis der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und im Basisjahr (2010 = 100). Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der Baupreisindex extrapoliert.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Zugrunde gelegt wird der Zustand nach unterstellten Modernisierungen bzw. Schadensbeseitigungen bei mittlerer bis gehobener Ausstattung (Standard 3):

Standardbezogene NHK 2010:	695,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor Fertighaus vor 1990:	x 0,80
NHK 2010:	556,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Besondere Bauteile

Übliche Pauschalansätze für nicht bereits in den Normalherstellungskosten berücksichtigte Bauteile:

Besondere Bauteile	Herstellungswert rd.
Terrasse	6.000,00 €
Kellerabgang	4.000,00 €
Eingangstreppe	1.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>11.500,00 €</b>

### Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre

### Restnutzungsdauer (RND)

Durch bereits getätigte bzw. zeitnah erforderliche und im Wertansatz unterstellte Modernisierungen wird das Gebäude fiktiv verjüngt, die Restnutzungsdauer somit verlängert. Die Berechnung erfolgt nach der Punktrastermethode:

wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen der letzten 15 - 20 Jahre	Punkte max.	bereits durchgeführt	bei der Wertermittlung unterstellt	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschoßdecke	4			
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1		E1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1		E2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5		E3
Modernisierung von Bädern	2			
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2			
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
fehlend bis zu 8 Gesamtpunkten			4,5	E4
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>20</b>	<b>3,5</b>	<b>4,5</b>	

E1 – Teilansatz für Erneuerung der Fenster

E2 – Teilansatz für Erneuerung von Heizkessel und Öltanks

E3 – Teilansatz für Verklinkerung der Fassade

E4 – Mit 8 Modernisierungspunkten wird der unterstellte mittlere Modernisierungsgrad erreicht.

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren und ein fiktives Baujahr 1990

(Wertermittlungstichtag 2024 – GND 70 Jahre + RND 36 Jahre).

### Wohnflächen

Die Berechnung erfolgte nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) auf Grundlage der Maßangaben in den Bauplänen. Sie ist aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar:

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m²)	
Windfang / Garderobe	2,23	1,87		4,17	
	-1,02	0,50		-0,51	3,66
WC	1,17	1,87		2,19	
	-0,30	0,80		-0,24	1,95
Diele / Flur	2,45	3,01		7,37	
	4,84	1,14		5,52	12,89
Küche	2,34	4,95			11,58
Wohnen	7,89	4,93		38,90	
	-0,65	0,80		-0,52	38,38
Kinder	4,31	4,93		21,25	
	2,50	0,60		1,50	22,75
Eltern	4,31	3,75		16,16	
	2,50	0,60		1,50	17,66
Bad	1,72	3,75			6,45
Speisekammer	0,95	2,31			2,19
Terrasse	7,50	2,50	0,25		4,69
<b>Wohnfläche gesamt rd.</b>				<b>122,00</b>	



## Außenanlagen

Empfehlung lt. Wertermittlungsliteratur: bis zu 10% des Gebäudewerts. Die Qualität der Außenanlagen entspricht der Gebäudequalität. Ein Ansatz von 5% erscheint hier angemessen.

## Sachwertfaktor

Aus dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis entnommen.

## Anpassung an die aktuelle Marktlage

Es ist zu beachten, dass die Daten des Gutachterausschusses aus Verkäufen der letzten Jahre abgeleitet wurden. Inzwischen sind die Zinsen und insbesondere die Baupreise weiter gestiegen, was zu einer Zurückhaltung am Immobilienmarkt geführt hat. Detaillierte Auswertungen hierzu liegen noch nicht vor.

Ein Abschlag in Anlehnung an den Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts von rd. 15% erscheint hier sachgemäß.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren. Es wird unterstellt, dass die in der Beschreibung aufgeführten Schäden im Rahmen der folgend unterstellten Maßnahmen beseitigt werden.:

<b>Pauschale Wertansätze:</b>			
Entrümpelung / Schadensbeseitigungen		10.000,00	€
Grundpflege Außenanlage		3.000,00	€
<b>Wertminderung gesamt rd.</b>		<b>13.000,00</b>	<b>€</b>
<b>Modernisierungsbesonderheiten:</b>			
Pauschalsatz bei 4,5 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=	346,00	€/m² WoFl
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x	1,86	
	=	643,56	€/m² WoFl
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	1,21	
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x	0,90	
		700,84	€/m² WoFl
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca.	50% =	350,42	€/m² WoFl
ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	x	0,81	
Marktanpassung (aktualisierter Sachwertfaktor)	x	0,74	
		209,90	€/m² WoFl
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	50% =	350,42	€/m² WoFl
		560,32	€/m² WoFl
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 4,5 von 20 Modernisierungspunkten rd.	-	41,00	€/m² WoFl
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	x	519,32	€/m² WoFl
		122	m²
<b>Wertminderung rd.</b>		<b>63.400,00</b>	<b>€</b>
<b>BOG gesamt rd.</b>	-	<b>76.400,00</b>	<b>€</b>

## 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.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2023) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

## Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten 2024							
Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	351 €	=	351 €	411 €
	1 x	Carport	x	60 €	=	60 €	
	0 x	Stellplatz	x	31 €	=	0 €	
Instandhaltung	122 m²	Wohnfläche	x	14 €	=	1.708 €	1.748,00€
	1 x	Carport	x	40 €	=	40 €	
	0 x	Stellplatz	x	16 €	=	0 €	
Mietausfallwagnis	7.434,00 €	Rohertrag	x	2%	=		149 €
<b>Summe</b>							<b>2.308 €</b>
Anteil am Rohertrag							31%

## Liegenschaftszinssatz

Aus dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Langkreis Fulda und den Vogelsbergkreis entnommen.

## 6.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.8.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **91.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **111.000,00 €** ermittelt.

### 6.8.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und insbesondere von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Sachwertobjekt**. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen **für beide Verfahren in vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das Gewicht **0,75** und das **Ertragswertverfahren** das Gewicht **0,25**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$91.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 111.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{96.000,00 \text{ €}}$ .

### 6.8.3 Plausibilisierung

Der zuständige Gutachterausschuss hat für 2024 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% für eine überschlägige Werteinschätzung herangezogen werden können:

Vergleichsfaktor	2.037,65 €/m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche</u>	<u>x 122,00 m<sup>2</sup></u>
Vergleichswert übliches Massivhaus mit üblicher Garage	248.593,50 €
<u>Korrekturfaktor Fertighaus mit Teilkeller und Carport</u>	<u>x 0,90</u>
Vorläufiger Vergleichswert	223.734,20 €
<u>Anpassung an die aktuelle Marktlage (siehe Sachwertfaktor)</u>	<u>x 0,85</u>
Vorläufiger Vergleichswert	190.174,10 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	<u>- 76.400,00 €</u>
<b>Vergleichswert rd.</b>	<b>114.000,00 €</b>

Die Abweichung zum ermittelten Verkehrswert beträgt rd. 19%.

Das Ergebnis der Wertermittlung erscheint somit plausibel.

## 6.9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wochenendhaus, Garage und Carport** bebaute Grundstück in **63679 Schotten – Eichelsachsen, Tannenweg 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Eichelsachsen</i>	<i>1147</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Eichelsachsen</i>	<i>4</i>	<i>26/12</i>	<i>1.795 m<sup>2</sup></i>

wird zum **Wertermittlungsstichtag 06.06.2024** nach dem **äußeren Anschein** geschätzt mit rd.

**96.000,00 €**

in Worten: **sechshundneunzigtausend Euro**

**Dieses Gutachten wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.**

Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 16. Juli 2024



## 7 Schlussbemerkungen

### 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

**Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.**

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in der Fassung vom 18. Juli 2007

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

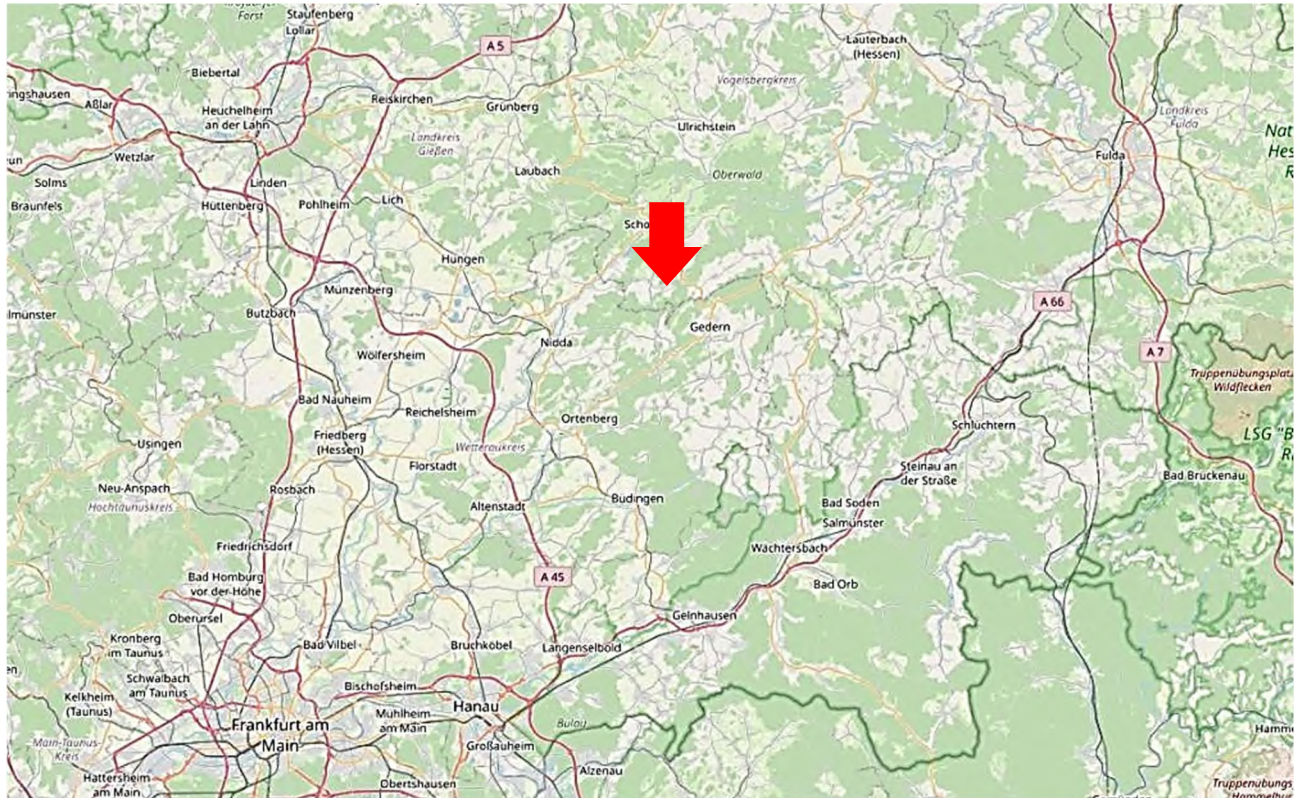
Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024



## 9 Anlagen

## 9.1 Straßenkarte und Stadtplan



**Quelle:** OpenStreetMap, online



## 9.2 Ausschnitte aus dem Bebauungsplan (markiert)

# Bebauungsplan (Nr. 2)

## der Gemeinde EICHELSACHSEN

### für das Gebiet AM HIRZBERG II

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom 5.07.68 bis 5.8.68 *Büroamt* öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am *20. Juni 1968* bekanntgegeben worden. Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

den 26. Juni 1968

*Reker*  
Der Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung	Darsstellung	Maß der baulichen Nutzung				Baumhöhe	Mindestgröße d Grundstücke
		Zahl der Vollgeschosse	Grundfläche pro Hektar	Baumhöhe (m)	Baumabstand (m)		
WOCHENENDHAUS - GEBIET	SW	1	0,1	0,1	10	900	



Quelle: Stadt Schotten, online



### 9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1  
36041 Fulda

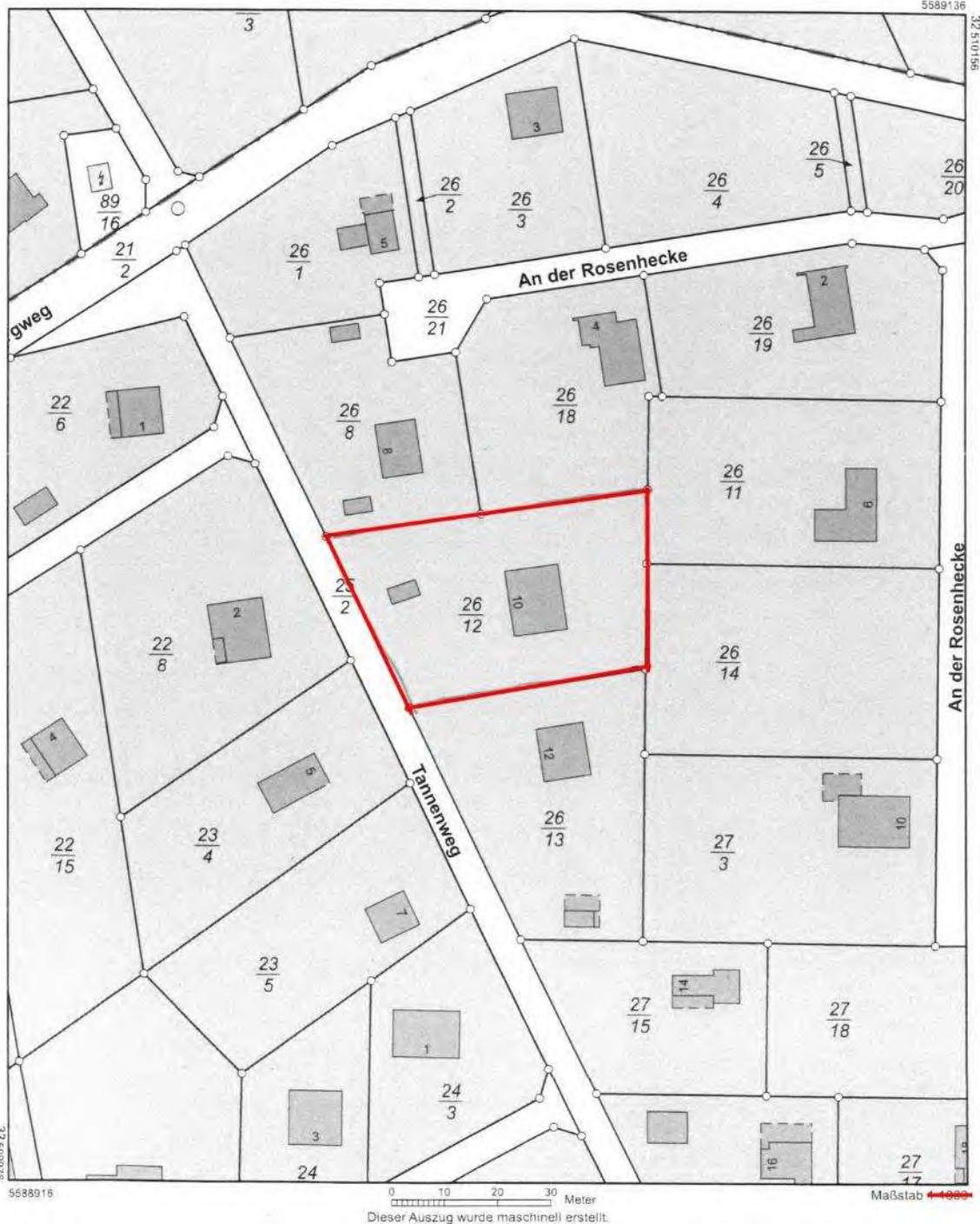
#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ~~1:1000~~  
Hessen

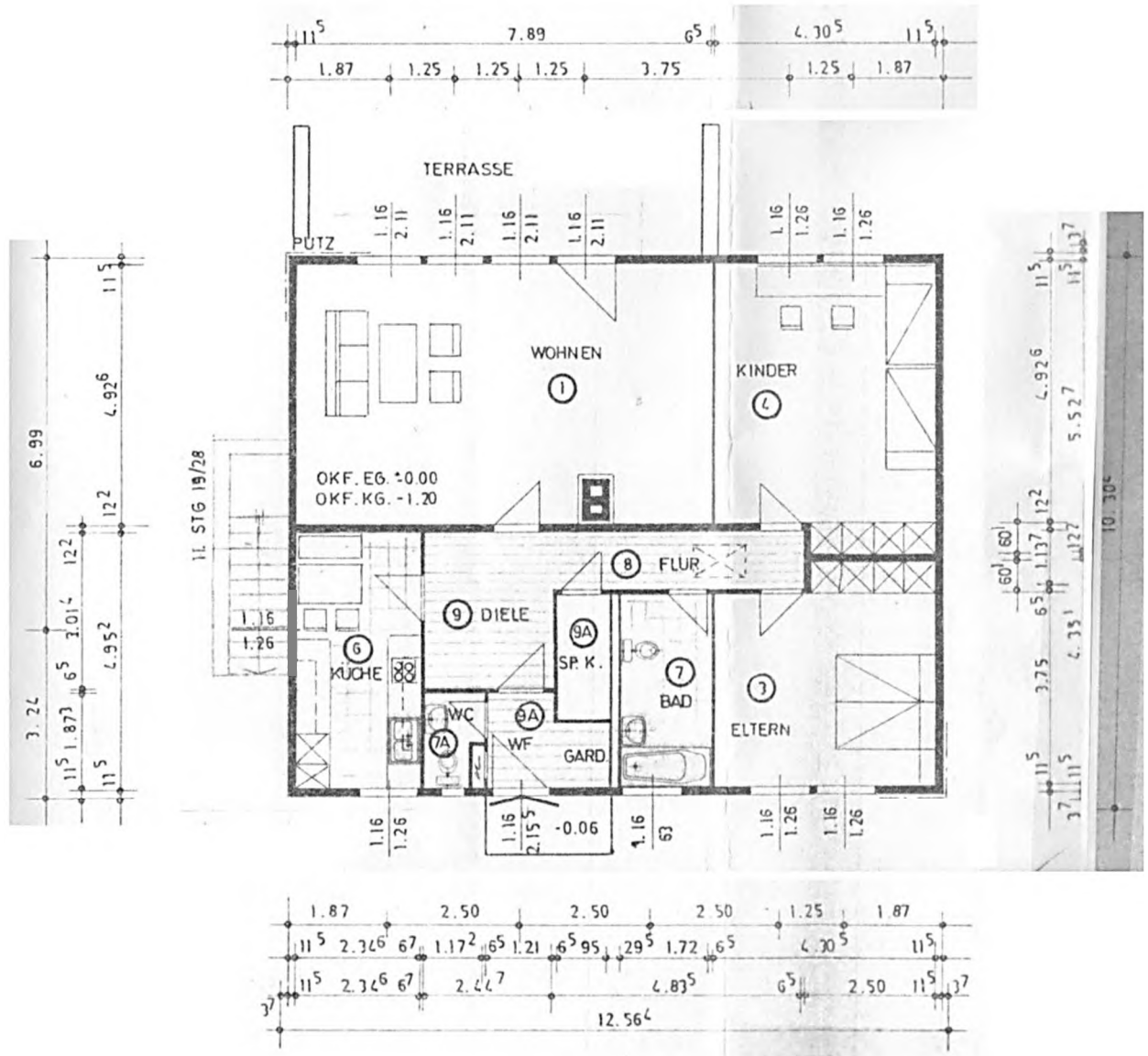
Erstellt am 15.03.2024  
Antrag: 202481270-1  
AZ: PN-KM/la

Flurstück: 26/12  
Flur: 4  
Gemarkung: Eichelsachsen

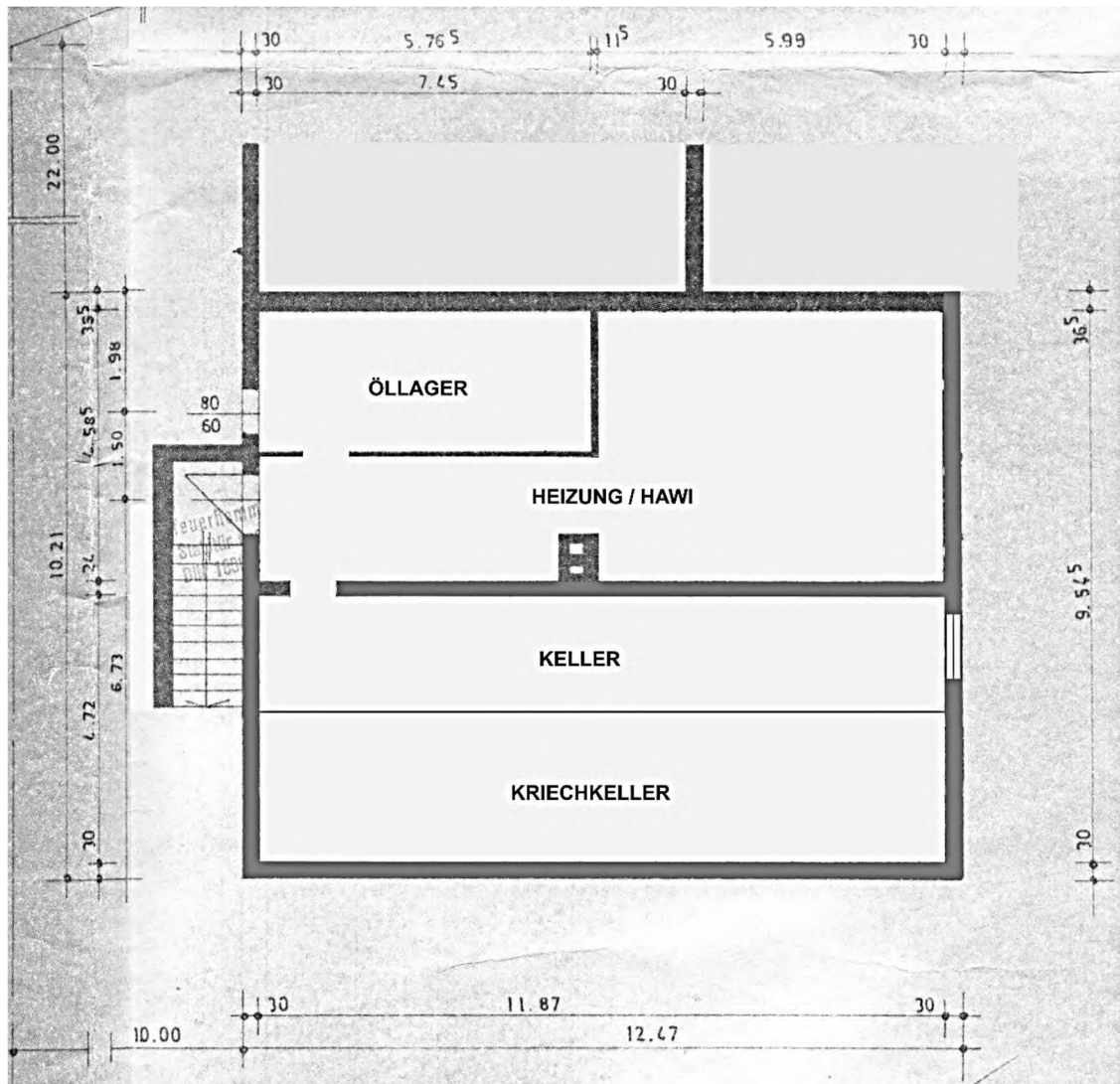
Gemeinde: Schotten  
Kreis: Vogelsberg  
Regierungsbezirk: Gießen



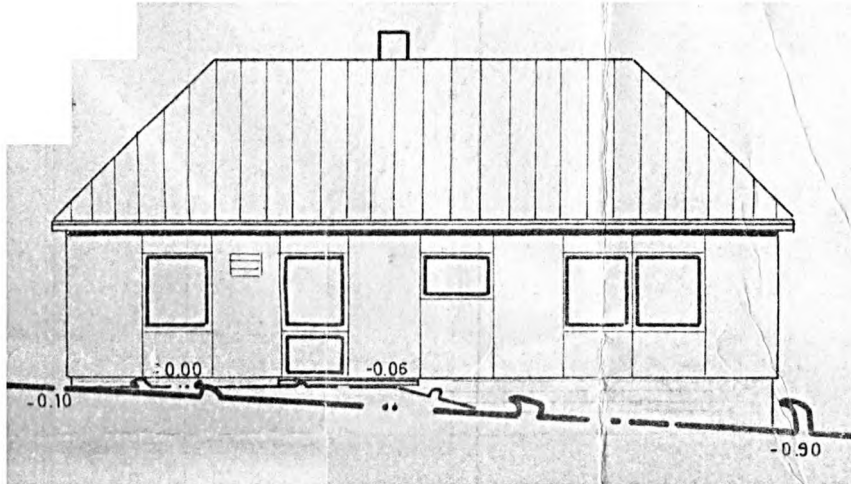
#### 9.4 Pläne (aus Bauakte, unmaßstäblich, bearbeitet)



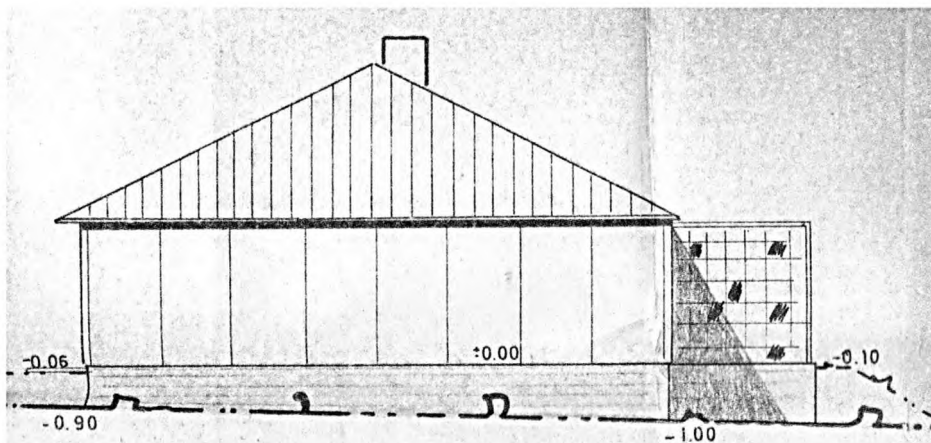
## ERDGESCHOSS



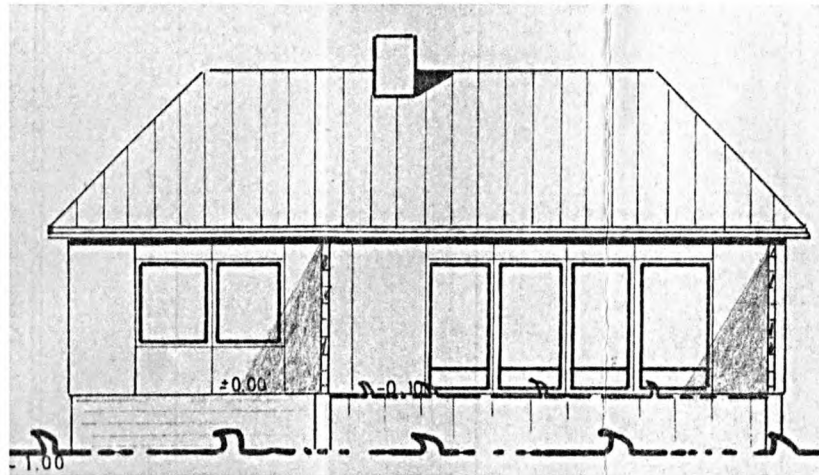
## KELLERGECHOSS



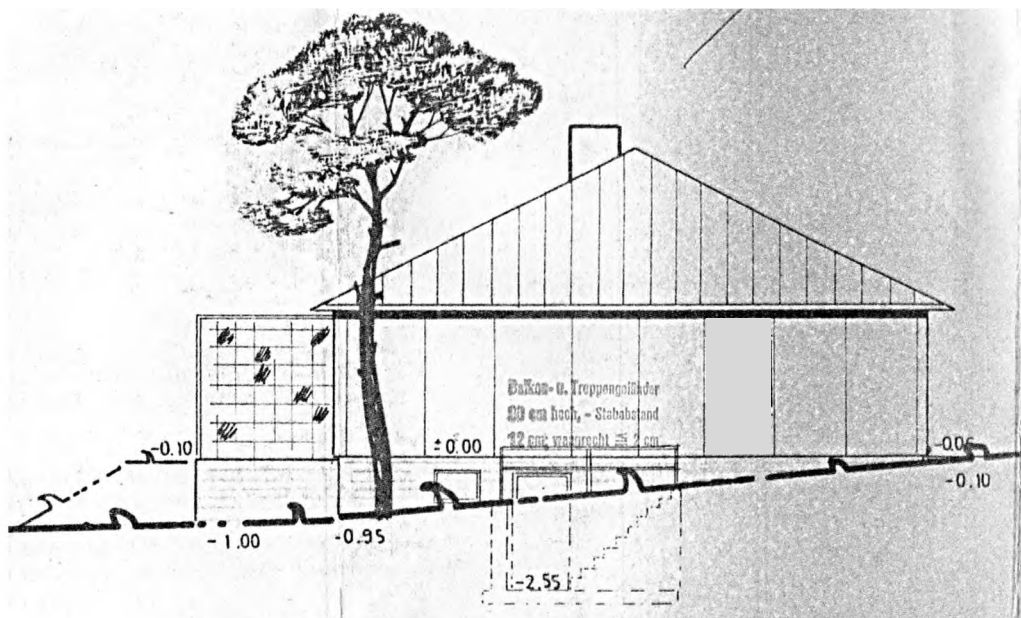
**VON OSTEN**



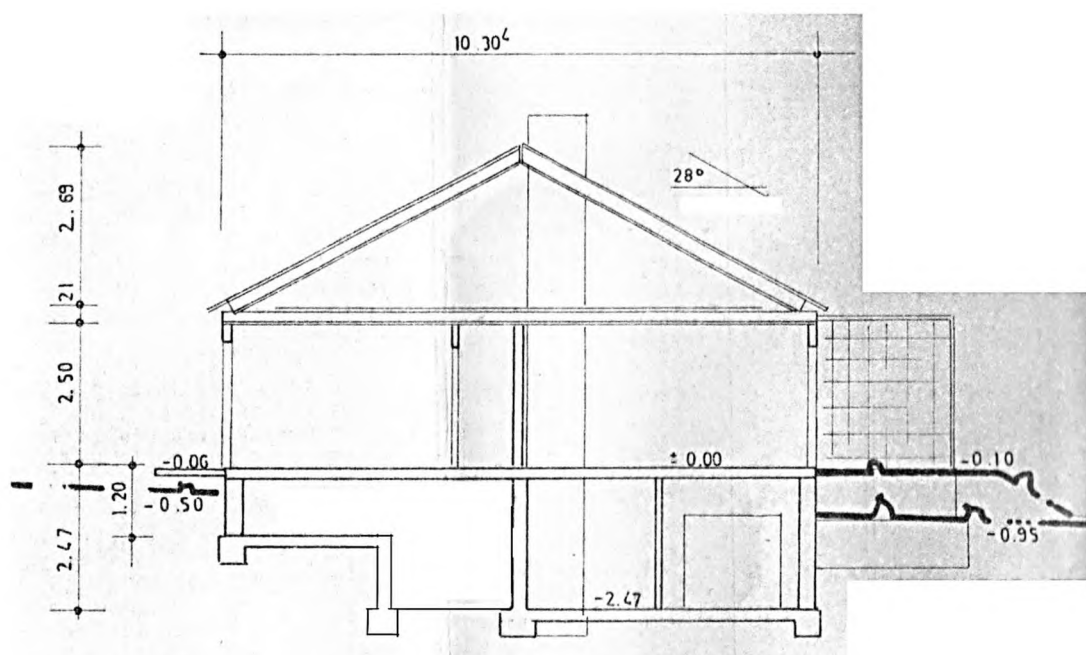
**VON NORDEN**



**VON WESTEN**



**VON SÜDEN**



## SCHNITT



## 9.5 Fotos



02 - Tannenweg Blickrichtung Norden



03 – von Südwesten



04 – Detail Dach

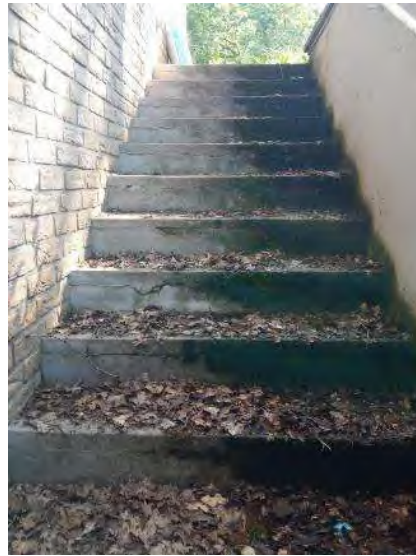


05 – Detail defekte Dachrinne



06 + 07 - Terrasse





**08 + 09 - Kellerabgang**



**10 - von Südosten**



**11 + 12 – Fenster und Eingangsbereich Ostseite**





**13 – von Nordosten**



**14 - Kellerfenster**



**15 + 16 – Garten Ostseite**



**17 – Folienteich**



**18 – von Nordwesten**



## KELLERGECHOSS:



19 – Mauerwerksriss über Außentür



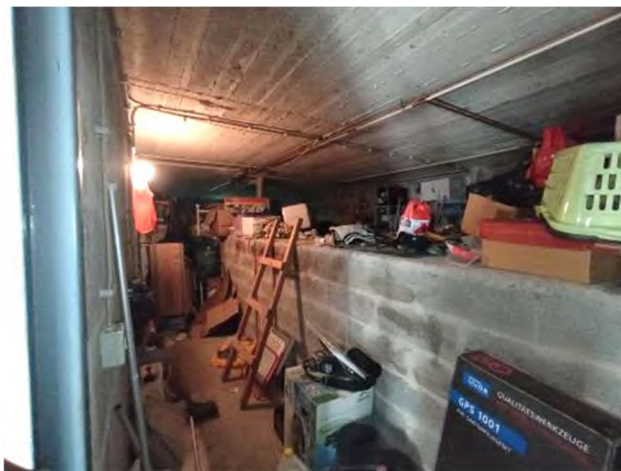
20 - Öltanks



21 – Heizung / HAWI



22 + 23 – Typenschilder Heizung



24 - Keller

## **GARAGE:**



**25 – Straßenseite**



**26 Gartenseite**

## **CARPORT:**



**27 – Hang zum nördlichen Nachbarn**



**28 - Straßenansicht**