

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Gemeinsame Posteingangsstelle
des Amts- und Landgerichts Limburg

26. März 2025

.....Anl.Dop.Bd.A.
.....Kostm.



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 19.03.2025 / m

Az. des Gerichts: 10 K 10/24

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 65604 Elz, Vor den Eichen 5**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag 21.01.2025
ermittelt mit rd.**

150.000,00 €

Keine Innenbesichtigung

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Mieter / Pächter	4
1.1.2	Gewerbebetrieb	4
1.1.3	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.4	Hausschwamm	4
1.1.5	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.6	Energieausweis	4
1.1.7	Altlasten	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde	8
2.2.2	Lage der Gemeinde	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Flächennutzungsplan	9
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ vom 16.05.2024	9
2.3.3	Bodenordnung	11
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	12
2.8	Immissionen, Altlasten	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gewerbeobjekt	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	16
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	18
4.3	Ertragswertermittlung	19
4.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.3.2	Ertragswertberechnung	23
4.3.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.4	Verkehrswert	26
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
6.	Verzeichnis der Anlagen	29

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Gewerbeobjekt

Objektadresse: 65604 Elz
Vor den Eichen 5

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Elz	5290	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Elz	15	71/2	1.582 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg
Walderdorffstraße 12
65549 Limburg

Auftrag vom 24.10.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 21.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 21.01.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter / Pächter

Das Objekt wird eigengenutzt.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist ein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Siehe Punkt 1.2 sowie Anlage 4 des Gutachtens.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung eines bebauten Grundstücks in einem Gewerbegebiet von Elz.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu dem Objekt gewährt. Die vorliegende Verkehrswertermittlung basiert daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 21.01.2025 sowie auf den greifbaren Unterlagen. Das Ergebnis dieser Verkehrsvermittlung ist daher mit einer erhöhten Ergebnisunsicherheit behaftet.

Da es sich um ein Objekt handelt, das üblicherweise nur zu Renditezwecken nachgefragt wird und keine Marktdaten für die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Verfügung stehen, wurde der Verkehrswert ausschließlich mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Bauunterlagen im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtet. Den vorliegenden Bauunterlagen folgend teilt sich das Objekt in einen kleinen Bürobereich sowie einen Hallen- bzw. Werkstattbereich auf. Ein Keller ist nicht vorhanden. Das Objekt erstreckt sich lediglich auf ein Erdgeschoss.

Soweit dies von außen ersichtlich wurde, sind seit dem Baujahr keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt worden. Das Objekt befindet sich in einem Zustand, der weitestgehend dem Baujahr entspricht. Im Bereich der Fassade und der Industrieglasung wurden teilweise Schäden festgestellt. Das Dach ist mit Faserzementplatten gedeckt. Ob diese asbestbelastet sind, ist nicht bekannt. In den vorliegenden Bauunterlagen ist ein 3.000 Liter fassender Altöltank sowie ein oberirdischer Kraftstofftank mit 60.000 Liter Inhalt für Dieselmotorkraftstoff eingezeichnet. Beide Tanks waren straßenseitig nicht lokalisierbar. Ob diese noch vorhanden sind, ist nicht bekannt. Zumindest der östlich gelegene Altöltank scheint abgebaut zu sein. Die vorliegende Verkehrswertermittlung unterstellt einen altlastenfreien Zustand. Insbesondere punktuelle Kontaminationen können jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren auf dem Grundstück eine Vielzahl von abgemeldeten Fahrzeugen abgestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass dort einen Kfz-Handel betrieben wird. Ob das Gebäude derzeit zu Werkstattzwecken genutzt wird, ist nicht bekannt.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65604 Elz
Straße und Hausnummer:	Vor den Eichen 5
Amtsgericht:	Limburg
Grundbuch von:	Elz Blatt 5290
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Elz lfd. Nr. 1 Flur 15 Flurstück 71/2 Größe: 1.582 m ²
Wirtschaftsart:	Betriebsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtgemeinde Elz:	Einwohnerzahl:	ca. 8.100
Ortsteil Elz:	Einwohnerzahl:	ca. 7.700

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde

Lage:	Gewerbegebiet
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum: ca. 2 km Entfernung zu einer Hauptstraße (B 8) ca. 500 m Entfernung zum Bahnhof Elz: ca. 3 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Gewerbe- und Wohnlage:	gute Gewerbelage, als Wohnlage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Gewerbe, Außenbereich, Flugplatz

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Limburg-Weilburg

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Limburg	ca. 7 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 48 km
nach Gießen	ca. 63 km
nach Frankfurt	ca. 81 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesautobahn:**

A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Limburg-Nord	ca. 6 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich am Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Koblenz.

Kindergarten sowie Grund-, Haupt- und Realschule befinden sich am Ort. Gymnasien sind in Limburg und Hadamar vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich am Ort. Ein Krankenhaus ist in Limburg vorhanden.

Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale befinden sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: G - gewerbliche Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elz“ vom 16.05.2024

Art der baulichen Nutzung: GE - Gewerbegebiet

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Gemeinde Elz einzusehen.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Elz" in der Gemeinde Elz

Dipl.-Kfm. Steffen Löw Niedertiefenbacher Weg 11d 65594 Runkel-Dehm



2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage:

geneigt

Grundstücksform:

regelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Gewerbestraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	Grenzbebauung des Nachbargebäudes auf Flurstück 71/3
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar. Zeitweise sind Immissionen durch Lärm, verursacht von Gewerbe und Flugverkehr (Flugsportplatz) möglich.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es sind die Ausführungen unter Punkt 1.2 sowie Anlage 4 zu beachten !

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 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 Gewerbeobjekt

Nutzung:	gewerbliche Nutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Erdgeschoss
Baujahr:	1981
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen seit dem Baujahr

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	Hohlblock
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Bims
Geschossdecken:	Erdgeschoss (sofern vorhanden): Holzbalken
<u>Treppen:</u>	keine Treppe vorhanden
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementplatten ¹
Wärmedämmung:	nicht bekannt, vermutlich keine wesentliche vorhanden
Dachentwässerung:	Zink
<u>Außenansicht:</u>	gestrichen
<u>Heizung:</u>	nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	keine vorhanden

Zustand des Gebäudes von außen

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	gemäß Baubeschreibung zweckmäßig

¹ ggf. asbesthaltig

