

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Limburg  
Walderdorffstraße 12  
**65549 Limburg**



**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: 12.11.2024 / m**

**Az. des Gerichts: 10 K 17/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 65589 Hadamar-Oberzeuzheim, Bergstraße 19



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 ermittelt mit rd.

**280.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 57 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 .....	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	Alllasten .....	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 .....	5
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	6
2.	Grundstücksbeschreibung .....	8
2.1	Grundstücksdaten .....	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften .....	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils .....	8
2.2.2	Lage der Stadt .....	9
2.2.3	Infrastruktur .....	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.3.1	Flächennutzungsplan .....	9
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „In der Oberwiese“ vom 20.12.1988 .....	10
2.3.3	Bodenordnung .....	10
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	10
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.4	Grundstücksbeschaffenheit .....	11
2.5	Erschließung .....	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	11
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	11
2.8	Immissionen, Alllasten .....	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Wohnhaus .....	13
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	16
3.2.2	Raumliste .....	17
4.	Ermittlung des Verkehrswerts .....	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.2	Bodenwertermittlung .....	19
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	19
4.3	Sachwertermittlung .....	20
4.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.3.2	Sachwertberechnung .....	25
4.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	26
4.4	Ertragswertermittlung .....	31
4.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
4.4.2	Ertragswertberechnung .....	34
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	34
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	36
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	36
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	36
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.6	Verkehrswert .....	38
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	40
6.	Verzeichnis der Anlagen .....	41

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage

**Objektadresse:** 65589 Hadamar-Oberzeuzheim  
Bergstraße 19

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Oberzeuzheim	1304	1

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Oberzeuzheim	25	256	745 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Limburg  
Walderdorffstraße 12  
65549 Limburg

Auftrag vom 05.09.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 22.10.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 22.10.2024

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

Das Objekt ist vermietet.

### 1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

### 1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### 1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung 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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

### 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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Randlage von Oberzeuzheim, einem Stadtteil von Hadamar.

Das Grundstück wurde um das Jahr 1992 mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert und erstreckt sich auf Erd- und Dachgeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

Das Gebäude ist einseitig an eine Doppelgarage in massiver Bauweise angebaut.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem normalen Zustand. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen seit dem Baujahr bekannt oder ersichtlich.

Es besteht ein Unterhaltungsstau. Feuchtigkeitsschäden wurden festgestellt. Fenster, Hauseingangstüre, Dach-eindeckung und Heizung sind als älter zu bezeichnen. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen.

Die Wertermittlung wird unter einer zustandsnahen Betrachtungsweise durchgeführt. Für die in absehbarer Zeit notwendigen Modernisierungen wird ein pauschaler Abschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfasst.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

## 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

<b>Ort:</b>	65589 Hadamar-Oberzeuzheim			
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Bergstraße 19			
<b>Amtsgericht:</b>	Limburg			
<b>Grundbuch von:</b>	Oberzeuzheim Blatt 1304			
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Oberzeuzheim Ifd. Nr. 1	Flur 25	Flurstück 256	Größe: 745 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche			

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Stadt Hadamar:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 13.000
<b>Stadtteil Oberzeuzheim:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 1.300

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

<b>Lage:</b>	Stadtteilrandlage		
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 250 m	
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 600 m	
	Entfernung zu einer Bushaltestelle:	ca. 400 m	
	Entfernung zum Bahnhof Niederzeuzheim:	ca. 4 km	

**Verkehrslage des Grundstücks:** gute bis mittelmäßige Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

**Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen, Landwirtschaft, Außenbereich

## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Limburg-Weilburg

**Regierungsbezirk:** Gießen

**Bundesland:** Hessen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kernstadt Hadamar	ca. 4 km
zur Kreisstadt Limburg	ca. 11 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 60 km
nach Gießen	ca. 54 km
nach Frankfurt	ca. 86 km

### nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Limburg-Nord	ca. 10 km
---	-----------

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Verbrauchermärkte befinden sich in Hadamar. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Diez.

Kindergärten und eine Grundschule befinden sich am Ort. Eine Kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe ist in Hadamar vorhanden.

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

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich in Hadamar.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „In der Oberwiese“ vom 20.12.1988

<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	WA – allgemeines Wohngebiet		
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	Grundflächenzahl	GRZ	0,4
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
	Zahl der Vollgeschosse	II	
<b>Bauweise:</b>	offen		
<b>sonstige Festsetzungen:</b>	Einzelhäuser		
<b>Anmerkung:</b>	Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Hadamar einzusehen.		

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 24.06.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

<b>Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21:</b>	baureifes Land
<b>Erschließungszustand:</b>	voll erschlossen
<b>Erschließungsbeitrag:</b>	Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch <u>nicht</u> 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

<b>topografische Grundstückslage:</b>	leicht hängig
<b>Grundstücksform:</b>	fast regelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	von der Straße leicht abfallend
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

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

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	einseitige Grenzbebauung der Garage
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	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.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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 besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

Zwangsverwaltungsvermerk

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und 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 Eintragungen.

### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 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 Wohnhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig an die Garage angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	1
<b>Geschosse:</b>	Erdgeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	soweit bekannt, um 1992
<b>Modernisierungen:</b>	keine wesentlichen Modernisierungen seit dem Baujahr