



Architekturbüro Kurt Gehbauer
Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VfA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth

Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Amtsgericht Michelstadt:
Aktenzeichen: 23 K 22/2022

Objektart: Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)

**WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert zu dem
785/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück
in 64760 Oberzent-Hetzbach, Erbacher Str. 25
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 1. OG. Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 7**



Teilstraßenansicht mit Lage der Einheit

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
08.05.2023 ermittelt mit rd.

48.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Wohn- und Geschäftshaus	9
3.1.1	Gemeinschaftseigentum	9
3.1.2	Außenanlage	11
3.1.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.1.4	Beschreibung des Sondereigentums	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	13
4.4	Bodenwertermittlung	13
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	14
4.5	Ertragswertermittlung	15
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	15
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	15
4.6	Vergleichswertermittlung	18
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	18
4.6.2	Vergleichswert.....	19
4.7	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

hier: Bewertung der mit Nr. 7 bezeichneten Wohneinheit im 1. Obergeschoss)

Das Grundstück zu dem zu bewertenden Miteigentumsanteil war nach Angabe der Gemeinde im Laufe der Jahre mit verschiedenen baulichen Anlagen wie z.B. Gaststätte mit Fremdenzimmer, Wohnungen und Kegelbahn, sowie einer Tankstelle o.ä. genutzt. Die baulichen Anlagen sind inzwischen gemäß Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in drei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Einheiten 1 bis 3) und neun Wohneinheiten aufgeteilt.

Anmerkung: Nach den äußeren Eindruck ist die Einheit Nr. 12 im 2. Obergeschoss in zwei Einheiten aufgeteilt, damit ergeben sich insgesamt 10 (Einheit 5-13) Wohneinheiten.

Die ehemalige gewerblich genutzte Einheit 1 (Kiosk) wurde nach Einsichtnahme in die Akten der Gemeinde durch Nutzungsänderung in 2009 in eine Wohneinheit umgewandelt. Eine Gaube (ggf. auch Wintergarten) wurde von der Straße her gesehen auf dem rechten Gebäudeteil errichtet. Eine Genehmigung hierzu aus 2012 liegt nach Einsichtnahme bei der Gemeinde vor. Ob eine Nutzungsänderung für die Teilung der Wohnung Nr. 12 beantragt / genehmigt wurde, wurde nicht geprüft.

Im Bereich des linken (vor der Straße gesehen) seitlichen Flachdaches sind eine Dachterrasse und eine Überdachung o.ä. (nach 2012/13) errichtet. Ob hierzu eine Baugenehmigung vorliegt wurde nicht geprüft. Eine Genehmigungsfähigkeit wird sachverständig allenfalls nur in Teilbereichen als möglich erachtet.

Nach den dem Sachverständigen durch den Auftraggeber vorgelegten Unterlagen zu urteilen wurde, bedingt durch die Veränderungen, insgesamt keine entsprechende (notwendige) Korrektur z.B. der Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgenommen.

Im westlichen Bereich befindet sich ein offener Unterstand (ohne Werteeinfluss) mit einem geringfügigen Überbau auf das Grundstück Ritterstraße 3.

Objektadresse:

Erbacher Str. 25, 64760 Oberzent-Hetzbach

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Hetzbach, Blatt 1023, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

785/10.000. Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hetzbach, Gebäude- und Freifläche, Flur 7, Flurstück 95/6 (2.241 m²) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte. Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Michelstadt: 23 K 22/2022

Eigentümer:

Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2023
Qualitätsstichtag:	08.05.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten das Sondereigentum und geringe Teilbereiche zu dem Gemeinschaftseigentum wie z.B. das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus im südwestlichen Bereich zu dem mittleren und linken Gebäudeteil (von der Bundesstraße her gesehen), sowie der Heizraum im Erdgeschoss besichtigt werden. Damit verbundenen ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. zu dem Gemeinschaftseigentum einschließlich den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Für das teilweise besichtigte Gemeinschaftseigentum nahmen ein Miteigentümer (nach dessen Angabe Eigentümer mehrere Einheiten), eine weitere Person und für das Sondereigentum eine Bewohnerin der Einheit, sowie der Sachverständige teil. Anmerkung: Eine ausführliche Besichtigung der Wohnung war nicht möglich bzw. nicht erwünscht.
Angaben zu vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen:	In dem Objekt wurden in einem Gutachten aus 2013 bereits zwei Wohneinheiten für den gleichen Auftraggeber bewertet. In 2022/2023 sollten weitere zwei Einheiten bewertet werden. Diese Beauftragung wurde jedoch entbehrlich. Entsprechende Unterlagen und Erkenntnisse lagen jedoch bereits vor und wurden zu dieser Bewertung ebenfalls zu diesem Gutachten teils entnommen.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	
Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:	
• Immobilienmarktbericht 2022 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2022) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim] • Lageinformationen on-geo-Portal vom 9. Mai 2023 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 500) vom 27. April 2023 (siehe auch Anlage 2/1) • Unbeglaubigter Grundbuchauszug (in Kopie) vom 15. Dezember 2023 • Kopie der Teilungserklärung gem. WEG vom 20. Dezember 2002 (Nr. 128 der Urkundenrolle für 2002) • Kopie / Bilder aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19. Dezember 2002 mit dem Aktenzeichen A/IV20/01721/02-10 mit Wohnflächenberechnung (siehe teils auch Anlage 3) • Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen • Auskunft der Stadt Beerfelden (jetzt Oberzent) vom 27. Dezember 2012; 7. Januar 2013 und 17. Januar 2023 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz mit Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) vom 4. Januar 2013 über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt • Auskunft des Odenwaldkreises vom 19. Dez. 2012 über Baulasten (siehe auch Anlage 2/2 und 2/3)	



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die „ImmoWertV“ (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die „WertR 2006“ (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden einschlägigen hierzu gehörigen Verfahrensrichtlinien, sowie teils unter Einbeziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Jan. 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist für Verkehrswertgutachten, die nach dem 1. Jan. 2022 erstellt werden – unabhängig vom Wertermittlungsstichtag – die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31. Dez. 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellabsätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 1. Jan. 2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

Die Wertermittlung wurde nach eingehender Ortsbesichtigung und Aufstellung der Wohnflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der bauliche Zustand, das Alter und die bewertungstechnisch zugrunde gelegte Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.

Die in Anlage 3 beigefügten Unterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden dem Sachverständigen in 2013 und 2022/2023 vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind teils modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke noch grob geeignet.

Die Berechnungen der Wohnflächen in dem Gutachten wurden nach den Maßangaben aus den eingesehenen Unterlagen durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (Einbauküche ohne Bewertung).

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Der Verwalter ist dem Auftraggeber bekannt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht relevant.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde augenscheinlich / offensichtlich nicht festgestellt.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Oberzent (ca. 10.250 Einwohner) Stadtteil Hetzbach (ca. 900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2).

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück zu dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist ein Mittelgrundstück und liegt zwischen den Straßen Erbacher Straße (B 45) und der Ritterstraße in dem Oberzenter Stadtteil Hetzbach (siehe Anlage Nr. 1/3 und 2). Die Einheit Nr. 7 hat einfache bis mittlere Wohnlage. Es bestehen gute bis mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur ist als mäßig zu beurteilen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich teils Wohngebäude bzw. teils kleinere Gewerbeeinheiten, sowie kleinbäuerliche Hofreiten, teils in einem baulich vernachlässigten Zustand (Ritterstraße 3). Auf der gegenüber liegenden Seite der Erbacher Straße befindet sich eine Tankstelle. Das umliegende Gebiet wird als dörfliches Mischgebiet (MD) bewertet.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor. Lärmbeeinträchtigung kann jedoch durch die direkte Lage an der Bundesstraße gegeben sein.
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Westen an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront zur Erbacher Straße ca. 40,00 m und zur Ritterstraße ca. 31,00 m; mittlere Tiefe: ca. 32,50 / 55,00 m Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2/1).
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straßenausbau:	Die Erbacher Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden. Die Ritterstraße ist ebenfalls ausgebaut, Bürgersteige sind hier nicht vorhanden. Die Hauptzufahrt und der Hauptzugang erfolgt von der Erbacher Straße. Ein/e Nebenzufahrt/-zugang ist von der Ritterstraße zusätzlich möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalschluss.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitig (fast) Grenzbebauung von baulichen Anlagen (siehe auch Anlage 2/1).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Laut schriftlicher Information und folgendem Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) vom 4. Jan. 2013 (Auskunft zu einem früheren Gutachten in der gleichen Eigentumsanlage) ist für das Grundstück im Altlastenkataster ein Eintrag vorhanden:

Im Zeitraum 1979 bis 1986 befanden sich auf o.g. Fläche Betriebe, die mit Branchenklasse 5 [Anmerkung Sachverständiger: Tankstelle, Auto-, Wasch- und Pflegehalle, sowie Einbrennlackiererei] bewertet sind. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Ob ein solches tatsächlich vorliegt, können technische Gutachten klären. ... Weitere Erkenntnisse liegen mir nicht vor. [Anmerkung Sachverständiger: Weitere abschließende Angaben wurden nicht gemacht, d.h. es ist nicht bekannt, ob jemals Baugrunduntersuchungen in Bezug auf Kontaminationen durchgeführt wurden.]

Hinweis: Durch den Sachverständigen wurden bei der Gemeinde (zu einem früheren Gutachten in der gleichen Eigentumsanlage) Planunterlagen eingesehen, die bereits auf eine Tankstellennutzung in 1965 schließen lassen.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird von Seiten Altis keine Haftung übernommen und deren Auskunft ist nicht rechtsverbindlich. Für die Bewertung wird unterstellt, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um eventuelle Altlasten (eventuelle Kontaminationen) sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschervermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenbuch wurde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises nicht eingesehen. Es bestehen laut durch den Auftraggeber eingeholten Baulastenauszügen 2013 (Auskunft zu einem früheren Gutachten in der gleichen Eigentumsanlage) eine belastende und eine begünstigende Baulast zu dem zu bewertenden Grundstück bzw. den Miteigentumsanteilen:

Belastende Baulast:

Blatt 3396 (siehe Anlage 2/2/1 und 2/2/2):

Anbaubaulast

Begünstigende Baulast:

Blatt 2603 (siehe Anlage 2/3/1 und 2/3/2):

Abstandsflächenbaulast

Die Baulasten werden sachverständig weder Wert erhöhend noch Wert mindernd eingeschätzt.

Denkmalschutz:

Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen in der Denkmaltopographie nicht geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zu dem zu bewertenden Grundstück liegt nach Auskunft der Gemeinde kein Bebauungsplan vor.

Die Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Zu den baulichen Anlagen wurden keine Baugenehmigungen vorgelegt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung (zumindest überwiegend – siehe auch Beschreibung unter Ziffer 1.1.) als vorhanden und gegeben unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde (Auskunft zu einem früheren Gutachten in der gleichen Eigentumsanlage) eingeholt.



2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnungseigentum ist vermietet. Weitere Angaben konnte von der Teilnehmerin bei der Wohnungsbesichtigung nicht gemacht werden. Die Wohneinheit ist in sich abgeschlossen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

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 / 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 gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Wohn- und Geschäftshaus

3.1.1 Gemeinschaftseigentum

- Art des Gebäudes:
Drei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Einheiten 1 bis 3) und neun Wohneinheiten (siehe auch Angaben unter Ziffer 1.1. „Angaben zum Bewertungsobjekt“).
- Baujahr:
Ursprungsbaujahr unbekannt; diverse Um-, An- und Ausbauten in verschiedenen Jahren; fiktives Gesamtbaujahr gemittelt auf ca. 1970 geschätzt.
- Modernisierung:
Es wurden in den letzten Jahren augenscheinlich keine durchgreifenden Modernisierungen durchgeführt.
Maßnahmen laut Angabe durch einen Teilnehmer:
Heizungstausch von Öl- auf Gasheizung um 2021 mit einer Brauchwassererwärmungsanlage für Warmwasser und zur Unterstützung der Heizung einschließlich eines Warmwasservorlagebehälters mit laut Angabe 10.000 Liter (im Treppenraum aufgestellt).
Der Flachdachbereich über der zu bewertenden Einheit wurde in 2020 saniert; es besteht hierzu Fertigstellungsbedarf (z.B. fehlende straßenseitige Rinne).
- Konstruktionsart:
Massiv; im Bereich der Einheit 12 nach bei der Gemeinde eingesehenen Unterlagen zu urteilen evtl. Holzständerkonstruktionen.
- Wärmeschutz, Schallschutz:
Dem Baujahr entsprechend unterstellt Mindeststandard; Mauerwerk/Holzkonstruktion; Trittschalldämmung als ausreichend, teils evtl. fehlend unterstellt.
- Geschosse:
Teils Unter-, Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss und teils ausgebautes Dachgeschoss / Dachraum.



- Außenansicht:
Sammelsurium in der Ausführung wie z.B. Putzfassade, teils mit Rissen und sonstigen Putzschäden; teils Holzschindelverkleidungen, Balkongeländer u.a.; überwiegend Sanierungsbedarf.
- Dachform:
Sammelsurium von Dachflächen; überwiegend Sattel- bzw. Flachdächer.
- Dachkonstruktion:
Holz- bzw. Betonkonstruktion; Flachdächer ohne abschließende Besichtigungsmöglichkeit, teils evtl. mit Sanierungsbedarf; Balkonflächen mit Fliesen wie vor.
- Dacheindeckung:
Tonziegel-/Betondachsteindeckung; teils erneuerte Flachdachabdichtung bzw. wie vor.
- Bau- und Unterhaltungszustand:
Wird mit überwiegend (sehr) nachlässig bewertet.
- Gemeinschaftsräume/ Sondereinrichtungen:
Ob die üblichen Gemeinschaftsräume wie Trockenraum, sowie Kinderwagen- und Fahrradraum vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden.
- Geschossdecken:
Unterschiedliche Ausführung als Massivkonstruktionen und/oder Holzbalkendecken.
- Fenster:
Zu der zu bewertenden Einheit überwiegend Kunststofffenster aus 3/1989 mit Isolierverglasungen und Rollläden aus PVC. Die Rollläden und Gurtwickler sind teils schadhaft.
- Wohnungsabschlusstür:
Einfachste Wohnungsabschlusstür unterstellt ohne ausreichenden Wärme-/Schallschutz; teils Sanierungsbedarf.
- Hauseingangsbereiche:
Einfachste Eingangstüren mit Briefkastenanlage/n.
- Besichtigtes Treppenhaus:
Wände mit Rauputz; Geschosstreppen aus Beton mit Kunststeinauflagen bzw. Stahlkonstruktion mit einfachen Holzstufen. Es besteht ein überwiegender Sanierungsbedarf.
- technische Gemeinschaftseinrichtungen:
Fernseh-/Rundfunkanschluss, Telefonanschluss.
- Heizungsanlage:
Gaszentralheizungsanlage (siehe auch Beschreibung zu Modernisierung). Rohrleitungsverlegung im besichtigten Treppenhaus meist auf Putz. Der oberirdische Gasbehälter zu der Gaszentralheizungsanlage ist laut Angabe angemietet.
Anmerkung: Der ehemalige ca. 20 bis 25 m³ fassender Außenöltank im Erdreich wurde laut Angabe ausgebaut / entfernt.
- Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum: siehe Vorbeschreibung.
- Energieeffizienz:
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor.
- Sonstiges:
Das Gemeinschaftseigentum macht einen nicht sonderlich gepflegten bis teils vernachlässigten Eindruck. Der Allgemeinzustand hat sich seit den Erkenntnissen aus der Besichtigung zu dem Gutachten in 2012 augenscheinlich verschlechtert.
In Teilbereichen (Westseite) fehlen Absturzsicherungen (Unfallgefahr).



3.1.2 Außenanlage

Im gemeinschaftlichen Eigentum:

Die Außenflächen sind überwiegend als Stellplätze bzw. Zugangswege befestigt; teils einfache Stützmauern und Treppenanlagen sind errichtet; die sonstigen Freiflächen sind angelegt. Busch- und Strauchwerk ist teils vorhanden. Die Fläche macht in Teilbereichen einen üblich gepflegten bzw. nicht sonderlich gepflegten Eindruck. Im Bereich zur Ritterstraße wurden Teilbereiche als Pkw-Stellplätze (nach dem unterstellten Tankausbau) neu gepflastert.

Mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:

Keine zugeordnet.

3.1.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes): hier keine zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): keine unterstellt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentum am Gesamtobjekt: keine für die Bewertung nach überschlägiger Prüfung durch den Sachverständigen unterstellt.

Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine unterstellt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklagen: Bei dem Eigentümer wurden Angaben zu Verwalter, Erhaltungsrücklagen etc. erfragt. Eine Auskunft hierzu wurde jedoch nicht erteilt; weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt bzw. waren nicht möglich.

3.1.4 Beschreibung des Sondereigentums

- Lage der Wohnung und des Sondereigentums im Haus:
1. Obergeschoss, Mitte.

- Wohnfläche und Raumaufteilung:

Wohnzimmer	=	24,80 m ²
Küche	=	10,15 m ²
Schlafzimmer	=	20,02 m ²
Kinderzimmer	=	17,84 m ²
Abstellraum (Schlafraum)	=	10,00 m ²
Bad (ohne WC)	=	7,01 m ²
WC	=	3,00 m ²
Flur	=	14,73 m ²
ergibt	=	107,55 m ²

abzüglich Putz (Faktor 0,97)		104,32 m ²
	rund	104,00 m²

Balkon - ohne Angaben, jedoch wohnwertabhängig geschätzt	=	5,00 m ²
Wohnfläche	rund	109,00 m²

- Wohnungstyp:
4-Zimmer-Wohnung, unmöbliert.
- Grundrissgestaltung:
Noch bedingt zweckmäßig für die Nutzung als eine 4-Zimmer-Wohnung, Bad / WC mit Fenster.



- **Besonnung/Belichtung:**
Nur bedingt zweckmäßig; auf der Westseite eingeschränkte Belichtung.
- **Türen:**
Meist furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung.
- **Fußboden:**
Die Wohnung ist überwiegend mit Fliesen / Laminat belegt (teils Sanierungsbedarf).
- **Wandflächen:**
Putz mit Tapeten/Anstrich, Rauputz (teils ehemaliger Wassereintritt / Verfärbung); Bad teils mit Fliesen, teils Schimmelbefall; Fliesenschild in der Küche am Arbeitsbereich.
- **Deckenflächen:**
Überwiegend Putz mit Anstrich
- **Sanitärinstallation:**
Küche; Bad mit Wanne und Duschwanne ohne Abtrennung, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; WC mit Waschbecken. Verbrauchsabhängige Mengenzähler sind installiert (Wasseruhren).
- **Heizung:**
Über Gaszentralheizung / Brauchwassererwärmungsanlage, teils Radiatoren, teils Flachheizkörper; verbrauchsabhängige Mengenzähler sind installiert.
- **Warmwasserversorgung:**
Über Gaszentralheizung / Brauchwassererwärmungsanlage.
- **Sonstige technische Ausstattung:**
Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen.
- **Besondere Bauteile im Sondereigentum:**
Keine unterstellt.
- **Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum:**
Siehe Baubeschreibung.
- **Wirtschaftliche Wertminderung:**
Keine unterstellt.
- **Sonstiges:**
Die Wohnung macht einen üblich guten bis nicht sonderlich gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 785/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 64760 Oberzent-Hetzbach, Erbacher Str. 25 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG., Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hetzbach	1023	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hetzbach	7	95/6	2.241 m ²



4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2022 liegt das Grundstück in der Richtwertzone 1 von Hetzbach.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Die Vergleichsgröße ist mit 800 m² angegeben. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 60,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.241 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.05.2023	× 1,00	



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m²	
Fläche (m²)	800	2.241	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	60,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 60,00 €/m²	
Fläche	×	2.241 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 134.460,00 € <u>rd. 134.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 insgesamt **134.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 785/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	134.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	134.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	785/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	10.519,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 10.519,00 € <u>rd. 10.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 **10.500,00 €**.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einheit Nr. 7)			109,00		6,00	654,00	7.848,00
Summe			109,00	-		654,00	7.848,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.848,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.040,46 €
jährlicher Reinertrag	= 5.807,54 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,75 % von 10.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 393,75 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.413,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,896
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 75.230,03 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 85.730,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 37.725,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 48.005,03 €
	rd. 48.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt bzw. plausibilisiert. 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. 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 in Anlehnung an Mietpreisveröffentlichungen wie z.B. dem Immobilienmarktbericht Südhessen 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 als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil in Anlehnung gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.



Bewirtschaftungskosten (BWK)

- Einheit Nr. 7:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.471,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	156,96
Summe	(ca. 26 % des Rohertrags)		2.040,46

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2022“ den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m² mit 3,5 % und einer Standardabweichung von +/- 1,5 % ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der aktuellen Lage, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Einheit Nr. 7

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	76,0 %	19,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einheit Nr. 7

Die GND wird vorab mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren bestimmt.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einheit Nr. 7

Das fiktiv ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1970 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 53 Jahre =) 17 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.



Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 20 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 50 Jahren =) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einheit Nr. 7“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und ein fiktives Baujahr 1973 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Schäden, Instandsetzungsbedarf etc. • Außerhalb einer evtl. Erhaltungshaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum, werden pauschal unter Würdigung der Miteigentumsanteile und der bewertungstechnisch zugrunde gelegten (geringen) wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Baumängel / Schäden, Instandsetzungsbedarf etc. 35.000,00 € geschätzt; dies entspricht (35.000,00 € / 109 m² WF = rund 320,00 €/m²/WF)	-35.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten etc. • abzüglich allgemeine Schönheitsmaßnahmen, Kleinreparaturen abgeleitet nach der Tabelle 2.3-1 (EFH/ZFH – Seite 3.02.2/2.3/1) aus der Literatur „Sprengnetter: Marktdaten/Praxishilfen“ 109 m² x 25,00 €/m²	-2.725,00 €
Summe	-2.725,00 €
zusammen	-37.725,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Entsprechend dem Bodenrichtwertbereich von 50,00 €/m² bis 99,00 €/m² wird der Durchschnittswert €/m² Wohnfläche für das fiktive Baujahr 1973 vorab mit ca. 1.100,00 € angesetzt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		08.05.2023	× 1,00	



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	0,95
Orientierung	Belichtungssituation Westseite		×	0,95
Ausstattung	mittel/gehoben	einfach/mittel	×	0,90
Wohnfläche [m²]		109,00	×	0,97
Anzahl WE			×	0,90
ergibt einen m²/Wohnflächenpreis von rund			=	780,00 €/m²

4.6.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
m²/Wohnflächenpreis von rund	780,00 €/m²	
Wohnfläche	×	109,00 m²
vorläufiger Vergleichswert	=	85.020,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	37.725,00 €
Vergleichswert	=	47.295,00 €
	rd.	<u>47.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 08.05.2023 mit rd. **47.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Ertragswertermittlung.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **48.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **47.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 785/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 64760 Oberzent-Hetzbach, Erbacher Str. 25 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG. Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hetzbach	1023	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hetzbach	7	95/6

wird zum Wertermittlungstichtag 08.05.2023 geschätzt mit rd.

48.000,00 €

in Worten: achtundvierzigtausend Euro.



Das Gutachten umfasst 21 Seiten plus 19 Seiten Anlagen = zusammen 40 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2/1	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 2/2	2 Baulastenblatt Nr. 3396
Anlage Nr. 2/3	2 Baulastenblatt Nr. 2603
Anlage Nr. 3	3 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 4	8 Seiten / 16 Lichtbilder

Fürth, den 15. Mai 2023.

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



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.

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 unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter 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, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) 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.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021), sowie übergangsweise

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-RL – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguviv Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa"(Stand 1. Jan. 2023) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64760 Oberzent, Erbacher Str. 25



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02052077 vom 09.05.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



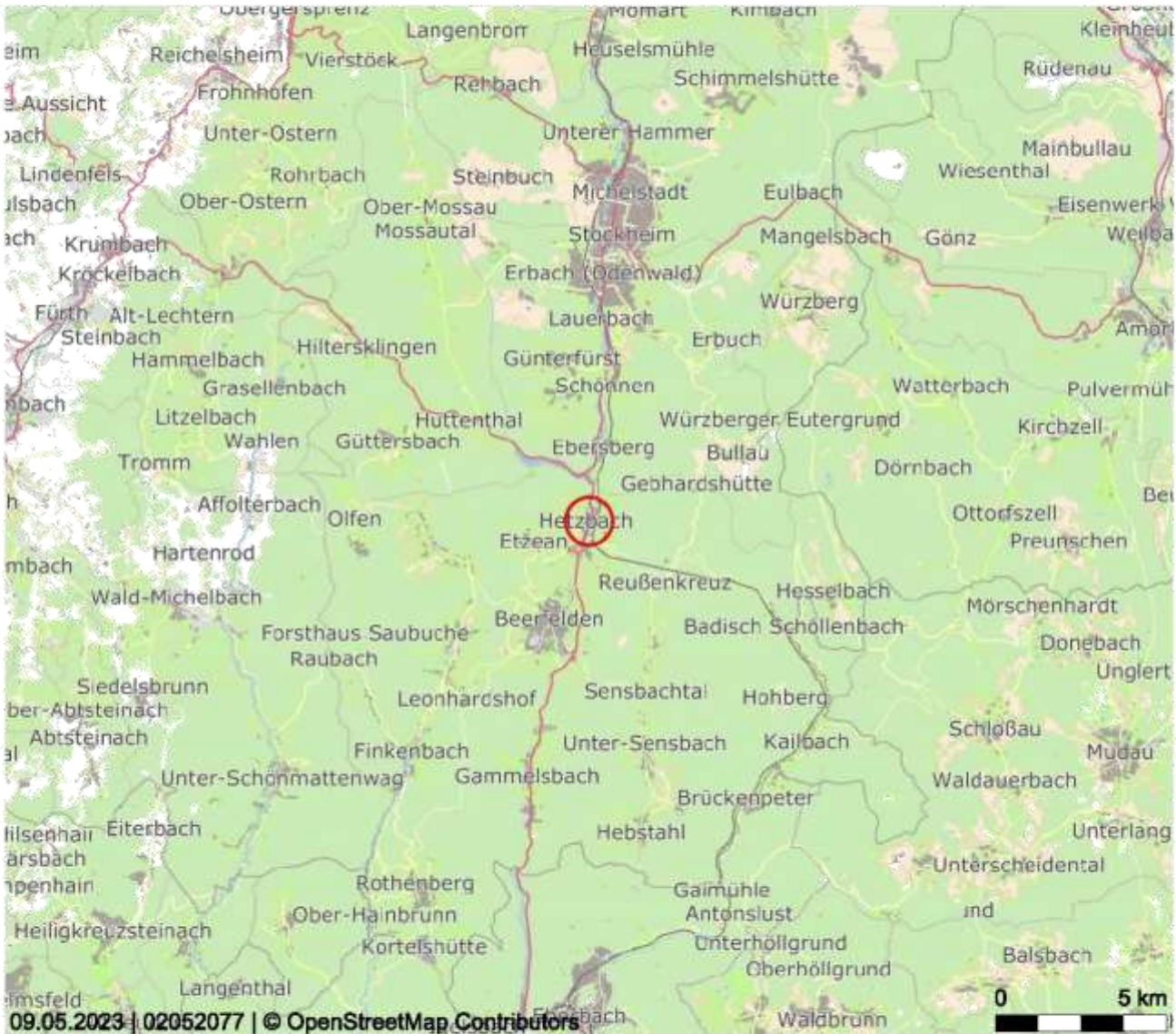
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64760 Oberzent, Erbacher Str. 25



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Dieburg-Ost (34,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BEERFELDEN HETZBACH (0,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HEIDELBERG (31,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (59,0 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (75,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Beerfelden, Stadt (3,6 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

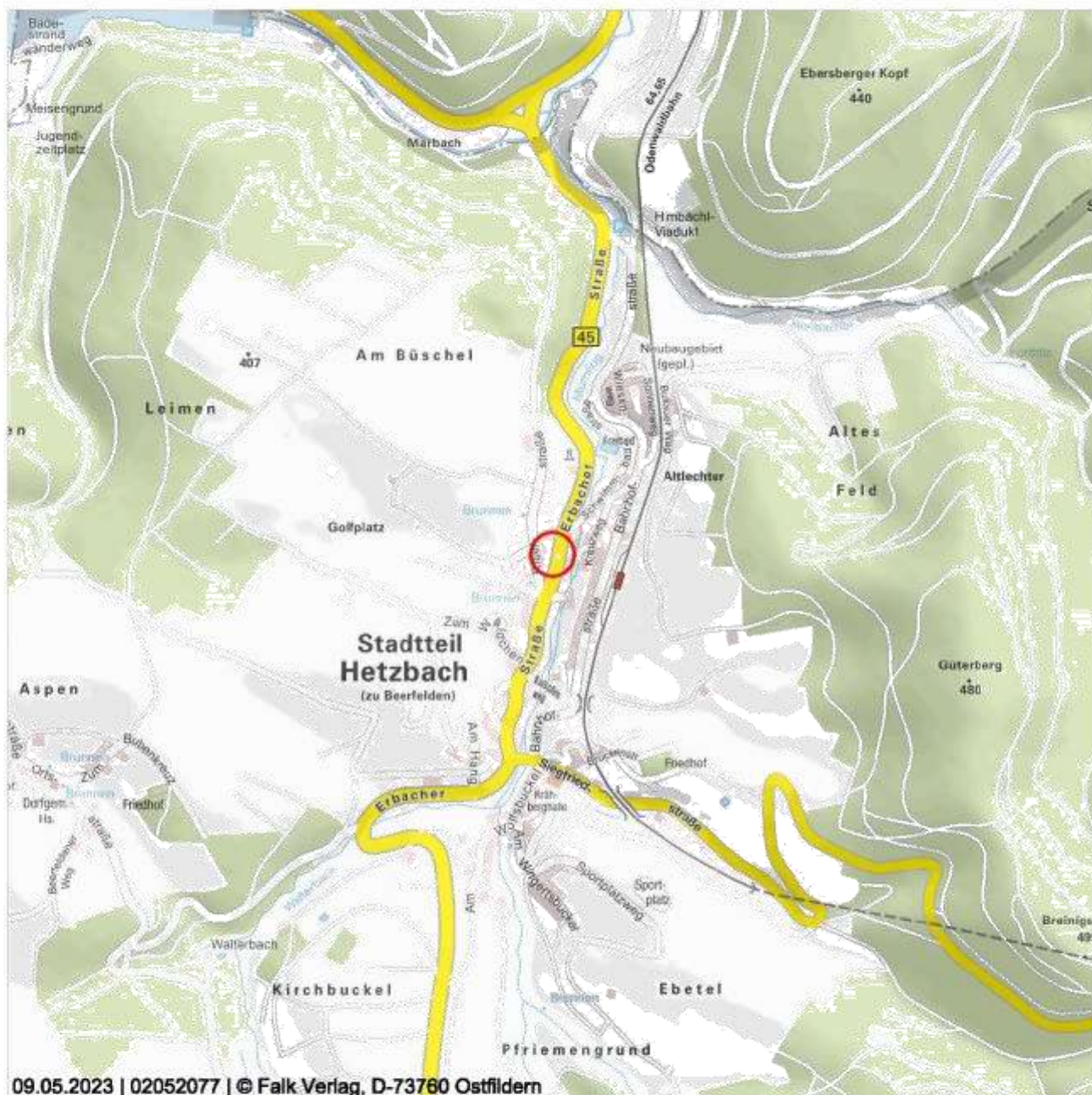
Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64760 Oberzent, Erbacher Str. 25



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabebereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02052077 vom 09.05.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen

Erstellt am 27.04.2023

Antrag: 202011981-1

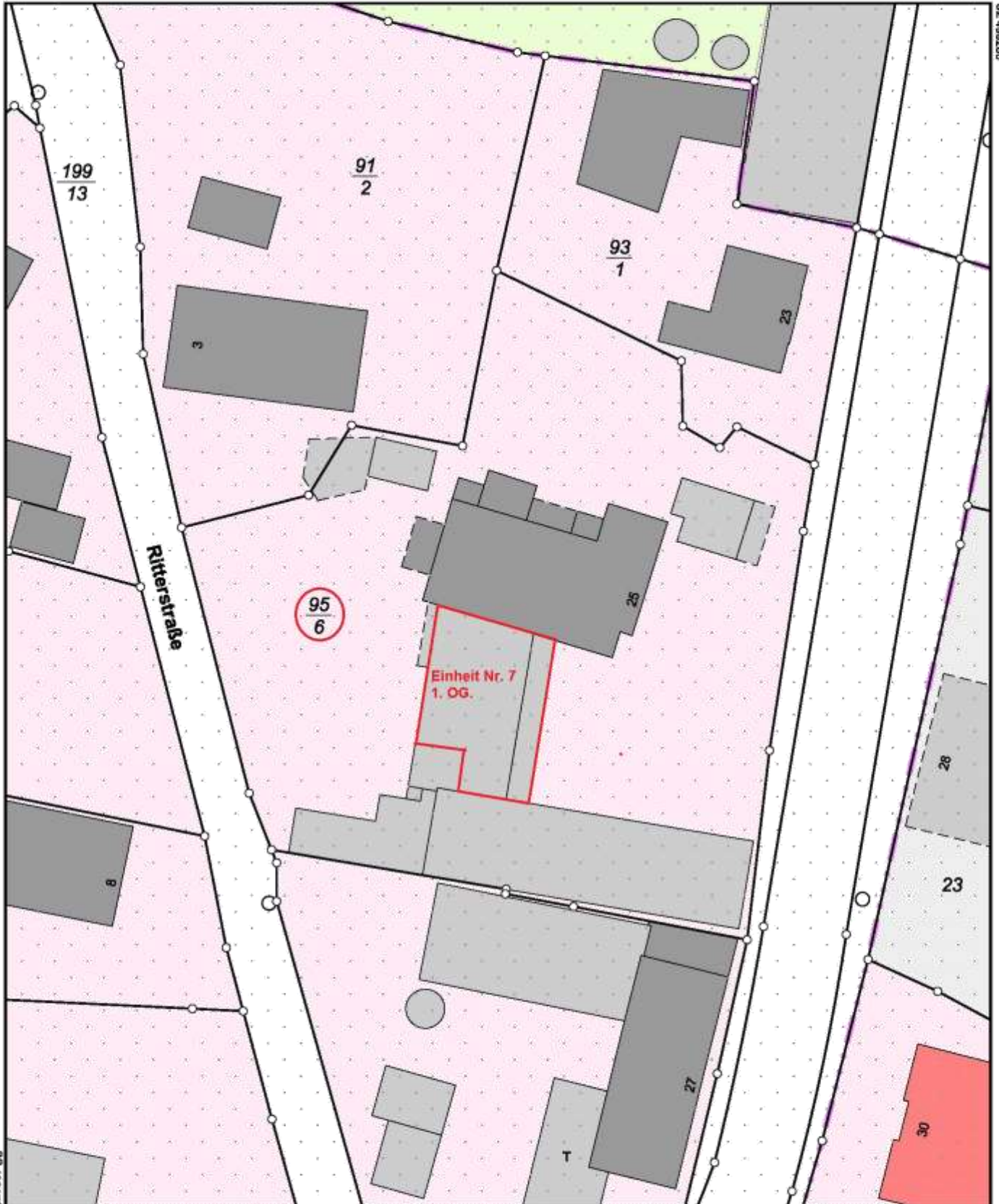
AZ: 23 K 22/22

Anlage 2/1

Flurstück: 95/6
Flur: 7
Gemarkung: Hetzbach

Gemeinde: Oberzent
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt

5493574



5493464

Maßstab 1:500



Meter



Anlage 2/2/1

DER KREISAUSSCHUSS DES ODENWALDKREISES - Allgemeine Bauverwaltung -

BAULASTENBLATT

Baulastenblatt	
Nummer	Seite
3396	1

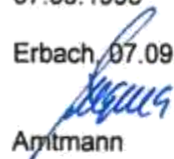
Gemarkung: Hetzbach, Flur 7, Flurstück-Nr. 95/6
Straße: Erbacher Straße 25

1	2	3
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen

- 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, eine geplante bauliche Anlage im Bereich des auf der Grenze befindlichen Nachbargebäudes an dieses Gebäude, Flur 7, Flurstück-Nr. 96/8 (dargestellt in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte in roter Farbe), anzubauen.

Eingetragen aufgrund der
Eintragungsverfügung vom
07.09.1998

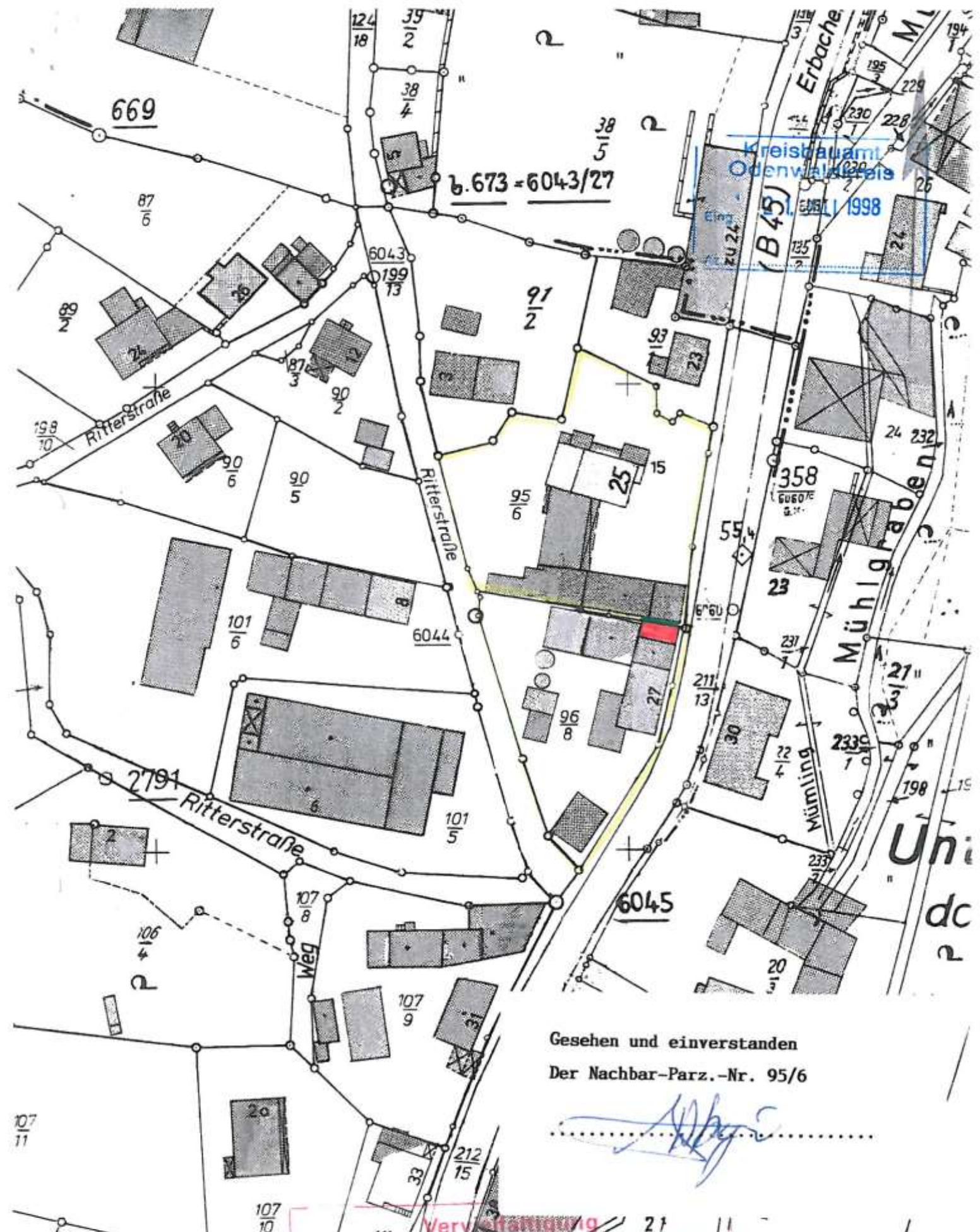
Erbach, 07.09.1998


Arntmann





Anlage 2/2/2





DER KREISAUSSCHUSS
DES ODENWALDKREISES

- Bauaufsichtsamt -

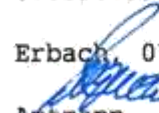
Anlage 2/3/1

Aktenzeichen:
L/IV10

BAULASTENBLATT

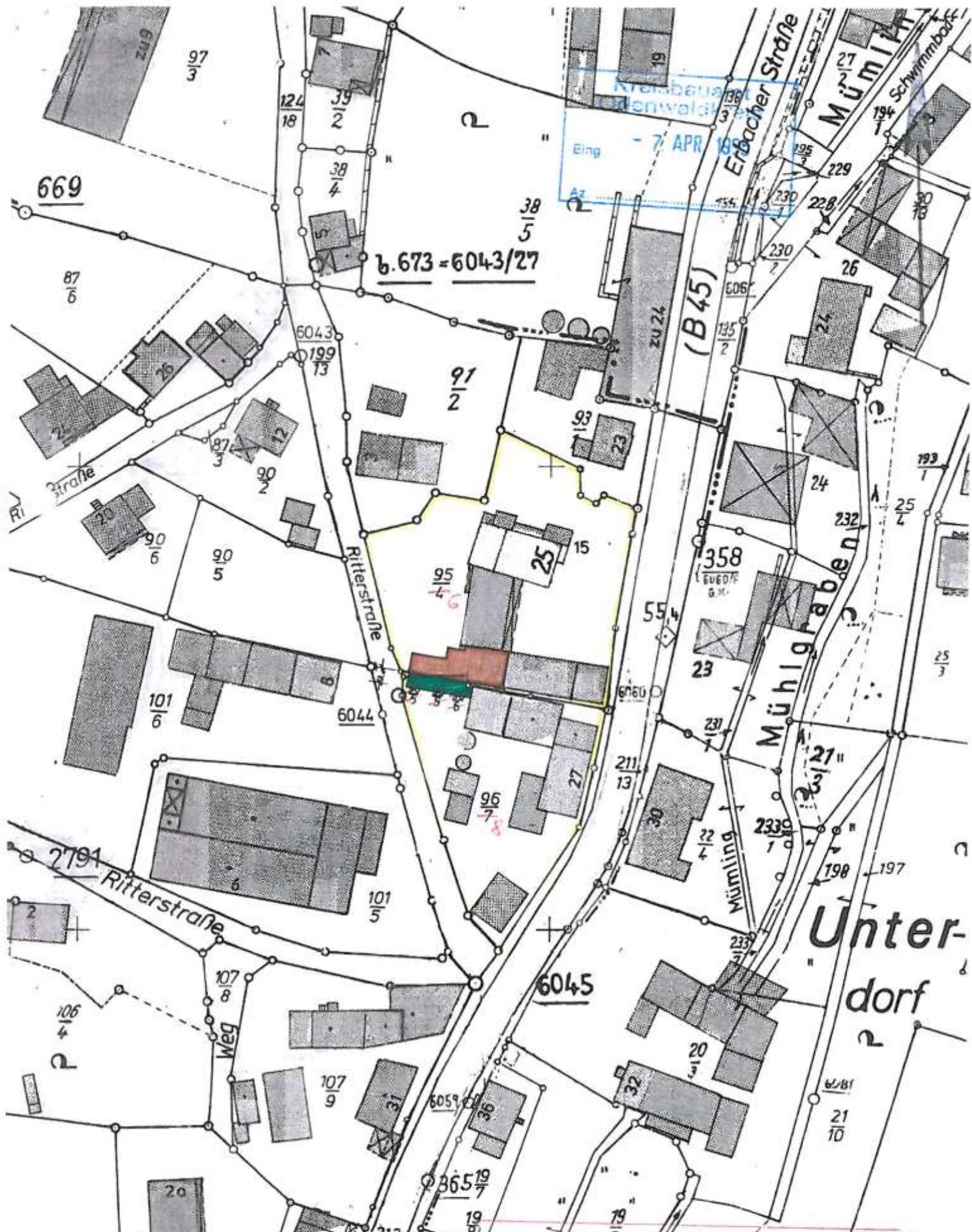
Baulastenblatt	
Nummer	Seite
2603	1

Gemarkung Hetzbach, Flur 7, Flurstück-Nr. 96/8
Erbacher Straße 27

1	2	3
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche (dargestellt in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte in grüner Farbe) dem Nachbargrundstück Flur 7 , Flurstück-Nr. 95/6 bei der Bemessung der Grenzabstandsfläche gemäß § 6 HBO zugerechnet wird. Er verpflichtet sich mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 07.09.1995 Erbach, 07.09.1995  Amtmann 
		Folgende Seite Nr.:

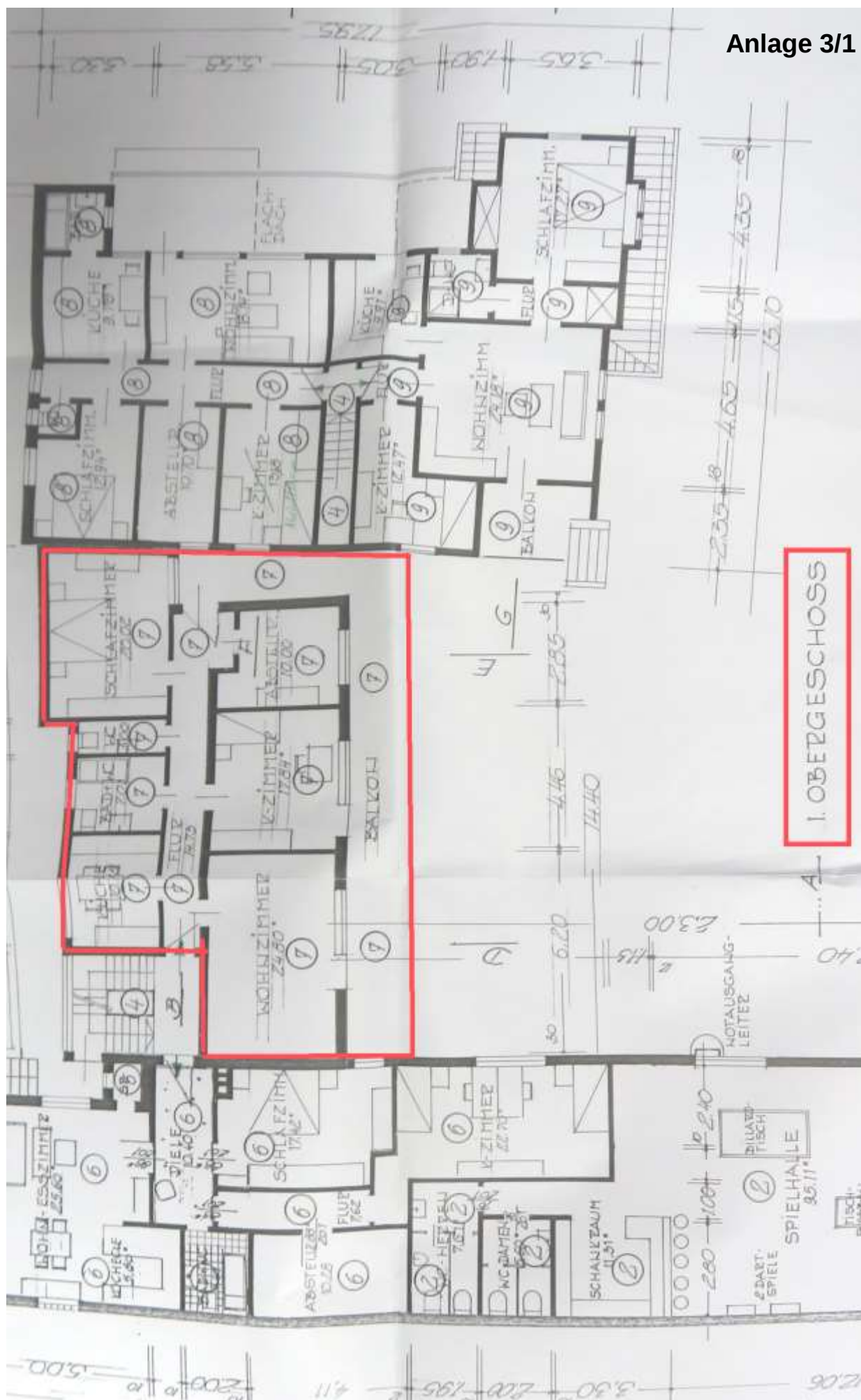


Anlage 2/3/2



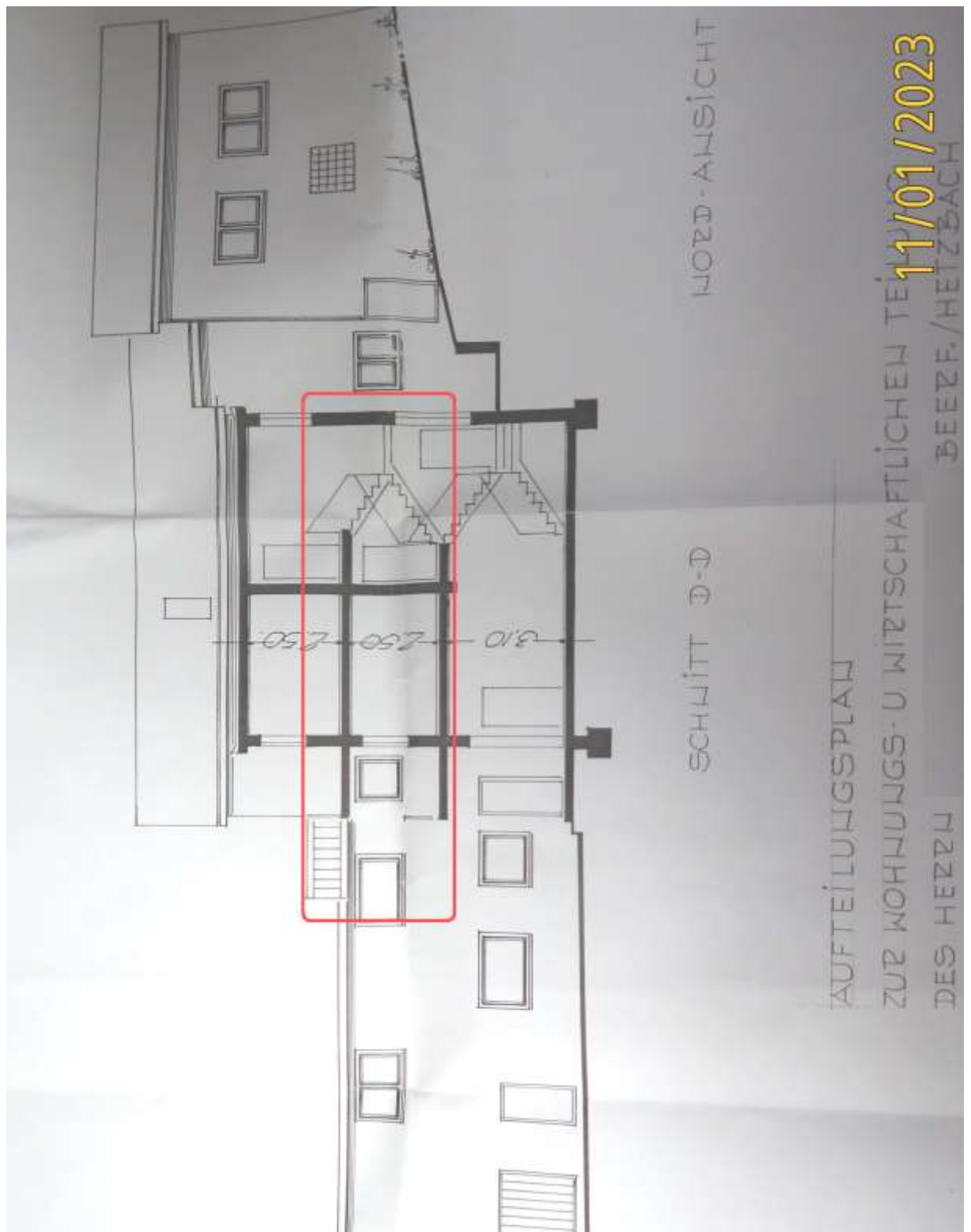


Anlage 3/1



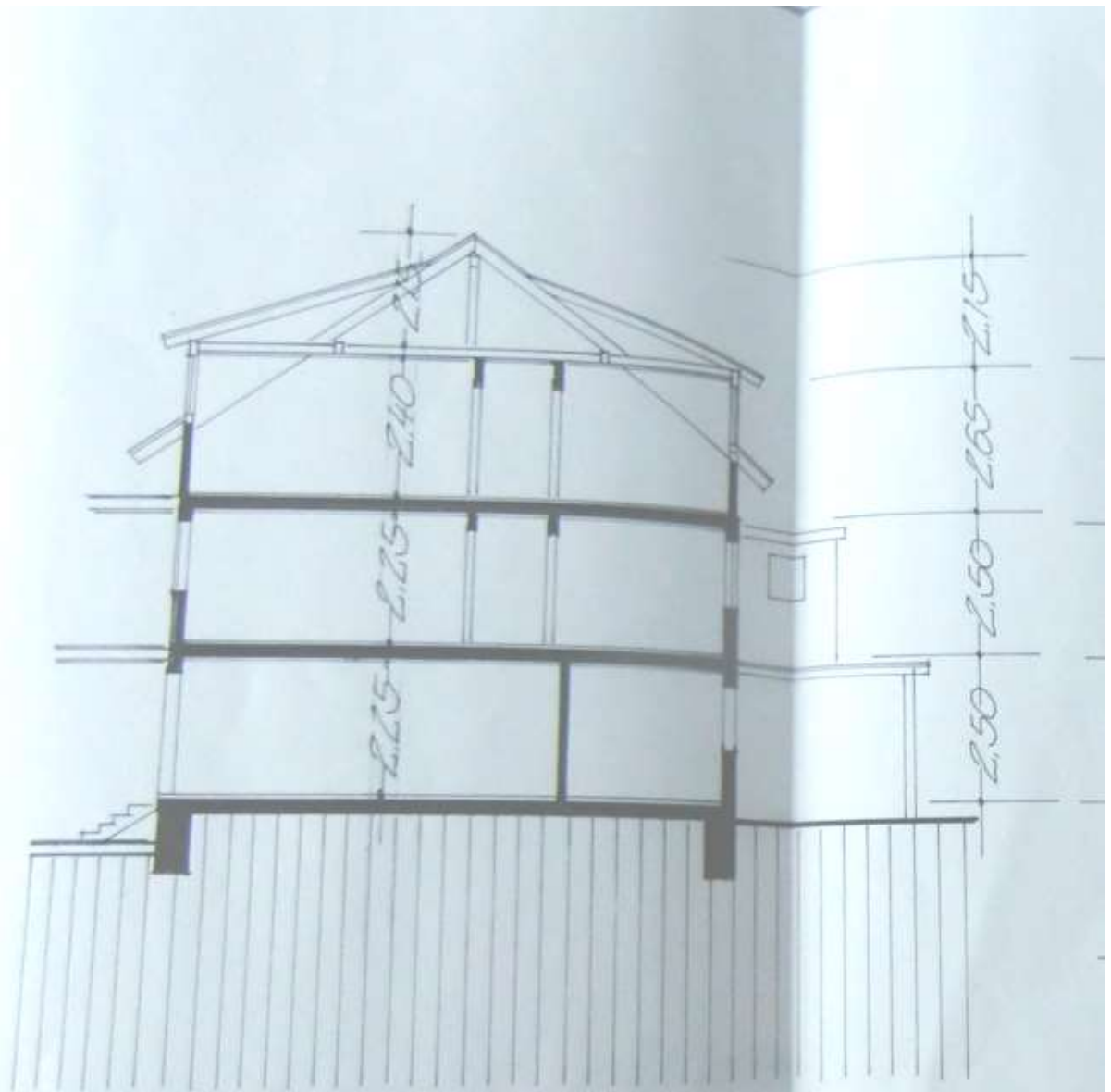


Anlage 3/2





Anlage 3/3



SCHWITT F-F



Fotos

Anlage 4

Seite 1



Bild 1: Straßenansicht Gesamtgebäude



Bild 2: Teilstraßenansicht Gesamtgebäude



Fotos

Anlage 4

Seite 2



Bild 3: Teilstraßenansicht Gesamtgebäude



Bild 4: Teilseitenansicht Gesamtgebäude



Fotos

Anlage 4

Seite 3



Bild 5: Teilrückansicht Gesamtgebäude



Bild 6: Teilrückansicht Gesamtgebäude

Fotos

Anlage 4

Seite 4



Bild 7: Teilrückansicht Gesamtgebäude



Bild 8: Teilrückansicht Gesamtgebäude

(Lage der Wohnung)

Fotos

Anlage 4

Seite 5



Bild 9: Teiluntersicht des Balkones mit Sanierungsbedarf / Feuchteschäden



Bild 10: Teilansicht erneuerte Heizungsanlage

Fotos

Anlage 4

Seite 6



Bild 11: Teilansicht erneuerter Warmwasservorlagebehälter im Treppenraum



Bild 12: Teilinnenansicht zu dem entsprechenden Treppenraum mit Fertigstellungsbedarf

Fotos

Anlage 4

Seite 7



Bild 13: Teilinnenansicht Flur (ehemalige Feuchtespuren)



Bild 14: Schimmelansatz im Bad

Fotos

Anlage 4

Seite 8



Bild 15: Schimmelansatz im Bad

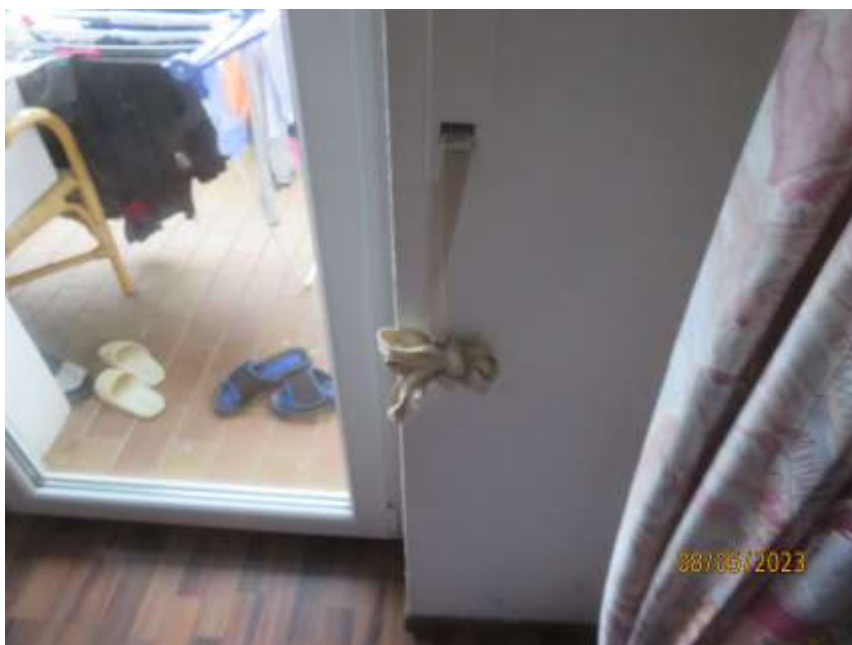


Bild 16: Defekter Gurtwickler