

Amtsgericht
Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau

Az.: 24 K 16/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des 1/12 Miteigentumsanteils (ME)

an dem Grundstück Gemarkung Büttelborn, Flur 6, Flurstück 103/45 Gebäude- und Freifläche, Im Pfützgarten 2, 2A, 2B, 4, 4A, 4B und Flurstück 103/46 Gebäude- und Freifläche, Im Pfützgarten 6, 6A, 6B, 8, 8A, 8B verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Räumen innerhalb des Reihenhauses.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an den Flächen inkl. Terrasse, im Freiflächenplan mit SN5 bezeichnet, an den PKW-Stellplätzen P7 und P8 des Planes sowie am Gemeinschaftseigentum der Gebäudeteile, die allein genutzt werden.



Foto 1: Außenansicht

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Büttelborn	Flur:	6
Blatt:	xxxxx	Flurstücke:	103/45, 1.500 m ²
Gemarkung:	Büttelborn		103/46, 1.500 m ²



Foto 2: Gartenansicht

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** (Reihenmittelhaus) wurde zum **Stichtag 29.08.2024** ermittelt mit

rd. 585.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Lage	5
2.3 Gestalt und Form	5
2.4 Erschließung	5
2.5 Verkehrsanbindung	6
2.6 Ver-/Entsorgung	6
2.7 Baugrund, Bauwasser	6
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.9 Bauplanungsrecht	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Wohnungseigentum, Reihenmittelhaus	9
3.1.2 Rohbau	10
3.1.3 Ausführung	11
3.2 besondere Bauteile	11
3.3 Sondernutzungsrechte	11
3.4 Außenanlagen	12
4. baulicher Zustand	12
5. Mieten	13
6. Verkehrswertermittlung	14
6.1 Grundstücksdaten	14
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung	14
6.3 Bodenwertermittlung	15
6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts	16
6.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	16
6.4 Ertragswertermittlung	17
6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
6.4.2 Ertragswert	19
6.5 Sachwertverfahren	20
6.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
6.5.2 Sachwert	23
7. Verkehrswert	24
8. Literaturverzeichnis	26
9. Verzeichnis der Anlagen	27

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum (Reihenmittelhaus)
- Objektadresse: Im Pfützgarten 4a, 64572 Büttelborn

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Aufhebung einer Gemeinschaft
- Unterlagen (vom Auftraggeber
zur Verfügung gestellt):
 - Grundbuchauszug
 - Flurkarte
- Herangezogene Unterlagen:
 - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen
Gutachterausschusses;
 - Grundrisse, Teilungserklärung
(Grundbuchamt Büttelborn, Amtsgericht
Groß-Gerau);
 - Baulastenauskunft
- Tag der Ortsbesichtigung: 29.08.2024
- Teilnehmer am Ortstermin:
 - Eigentümerin (zu ½)
 - Bewertungssachverständige
- Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag: 29.08.2024

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Büttelborn liegt 30 km südlich von Frankfurt und 11 km westlich von Darmstadt verkehrsgünstig im Süden des Rhein-Main-Gebietes und hat ca. 13.700 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: Im Südosten der Stadt Büttelborn befindet sich ein kleines Industrie- und Gewerbegebiet.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportstätten, etc. ist vorhanden.

2.2 Lage

- Bundesland: Hessen
- Bevölkerungsentwicklung¹⁾: 9,1 %
- Durchschnittsalter: 43,6 Jahre
- Wohn- und Geschäftslage: mittlere Wohn- und Geschäftslage
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
- Immissionen: Normal

2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: unregelmäßig
- Grundstücksgröße: Flurstück 103/45, 1.500 m²
Flurstück 103/46, 1.500 m²

2.4 Erschließung

- Straßenart: Nebenstraße
- Höhenlage zur Straße: normal

¹⁾ Quelle: Demographiebericht Kommune 'Büttelborn'

2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Die Anbindung ist über den direkten Autobahnanschluss Büttelborn an die A 67 und über Weiterstadt an die A 5 gegeben. Der Frankfurter Flughafen ist in 15 Minuten zu erreichen.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

2.7 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Anmerkung:

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

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Büttelborn	xxxxx	1	103/45 103/46

- Grundstücksbezogene Rechte
Abt. II des Grundbuchs:

lfd. Nr. der Eintragungen 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau), eingetragen am 13.06.2024.

Bewertung der Eintragung:

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs:

Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegen Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis¹⁾ vor:

Baulastenblattnr. BL-Bü-Nr-0232

Die/ Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Büttelborn, Flur 6, Flurstück 103/46 hat sich zur Begründung folgender Baulast verpflichtet: „Die auf dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte bezeichneten Grundstücke in der Gemarkung Büttelborn, Flur 6, Flurstücke 103/45 und 103/46 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten“.

Baulastenblattnr. BL-Bü-Nr-0231

Die/ Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Büttelborn, Flur 6, Flurstück 103/45 hat sich zur Begründung folgender Baulast verpflichtet: „Die auf dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte bezeichneten Grundstücke in der Gemarkung Büttelborn, Flur 6, Flurstücke 103/45 und 103/46 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten“.

Bewertung der Eintragungen:

Durch die Begründung von sog. „Vereinigungsbaulasten“ soll die Errichtung von Bauwerken auf mehrere Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt werden, daß während der Dauer des Gebäudebestands die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Die o.g. Eintragungen haben im vorl. Fall keinen Einfluß auf den Verkehrswert, jedoch sind die zu berücksichtigen.

1) lt. schriftl. Auskunft Bauamt Kreis Groß-Gerau

2.9 Bauplanungsrecht

- Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

- Bebauungsvorschriften: Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.

- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung vorhanden.

Anmerkung: *Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und demzufolge vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

3.1 Wohnhaus/ Reihenmittelhaus (Miteigentumsanteil)

- Art des Gebäudes: 2-geschossiges Wohnhaus (Reihenmittelhaus), zu Wohnzwecken genutzt.
Das Gebäude ist nicht unterkellert, das Dachgeschoß ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Bewertungsobjekt bzw. der Miteigentumsanteil kann als Reihenmittelhaus bezeichnet werden.
- Baujahr: ca. 2014-2015 (lt. Unterlagen)
- Aufteilung: Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt:
Erdgeschoss:
Wohn- und Esszimmer, Diele, Technikraum, Küche, Gäste-WC, und 1 Terrasse. Fläche: ~ 50,67 m²

Obergeschoss:
2 Zimmer, Bad, Flur Fläche: ~ 47,29 m²

Dachgeschoss:
1 Zimmer, Hobbyraum, Flur Fläche: ~ 31,22 m²
- Anzahl der Wohnungen: Auf dem Grundstück Flurstück 103/45 und Flurstück 103/46 befinden sich insgesamt 12 Wohneinheiten (als Einfamilien-Reihenhäuser, lt. Teilungserklärung) und mit den dazu erforderlichen PKW-Stellplätzen im Freien.

3.1.2 Rohbau, Ausführung

- Konstruktionsart: Massivbau
- Dachform: Satteldach
- Dachbedeckung: Betondachsteine
- Außenansicht: verputzte Fassaden
- Geschoßdecken über und unter dem Sondereigentum: Stahlbeton
- Wände: Mauerwerk
- Hauseingangstür: Kunststofftür
- Fenster: Kunststoff-Isolierglasfenster
- Sonnenschutz: Kunststoffrolläden

3.1.3 Ausbau

- Deckenbehandlung: verputzt und gestrichen
- Wandbehandlung:
 - Erdgeschoss
 - Küche: Fliesenspiegel im Bereich der Kucheneinbauten, ansonsten verputzt und gestrichen.
 - Wohnraum: verputzt, gestrichen
 - WC: Fliesen, ansonsten verputzt.
 - Obergeschoss
 - Zimmer: verputzt und gestrichen
 - Bad: Fliesen raumhoch
 - Dachgeschoss
 - Zimmer: Putz, Anstrich
- Fußböden:
 - Erd-/Obergeschoss
 - Bad: Fliesen
 - Zimmer: Fliesen
 - Dachgeschoss
 - Flur: Fliesen
 - Zimmer: Laminat
- Haustür: Kunststoffglastür
- Innentüren: Holztüren
- Treppen: Stahlwangenstrappe mit aufgesetzten Holzstufen

- Elektroinstallation: gehobener Ausstattungsstandard

- Sanitäre Installation: Erdgeschoss
Gäste-WC: 1 Waschbecken und WC

Obergeschoss
Bad: Dusche, 1 Waschbecken, Wanne,
WC

- Heizung: Wärmepumpe
Fußbodenheizung

- Energieausweis: Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt ist nicht vorhanden.

- Besonnung/ Belichtung: gut

- Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum: keine

- Grundrissgestaltung: Grundrissgestalt und Raumaufteilung sind als normal zu bezeichnen.

- Besondere Bauteile im Sondereigentum: nicht vorhanden

3.2 Besondere Bauteile/ Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen: KÜcheneinbauten

Anmerkung: Die KÜcheneinbauten werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3.3 Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)

- Sondernutzungsrechte: Es besteht ein Sondernutzungsrecht:
 - an der im Lageplan mit SN5 bezeichneten Grundstücks- bzw. Gartenfläche nebst Terrasse hinter dem Haus und der Grundfläche vor dem Haus;
 - an den PKW-Stellplätzen P7 und P8.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Pflanzen.

- Einfriedungen: Pflanzen, Doppelstabmatten verzinkt
- Außenbauwerke:
 - Gartenhütte aus Holz
 - (Aufstell-)Pool aus Kunststoff

Anmerkung:

Die Außenbauwerke werden bei dieser Wertermittlung im Ansatz „Außenanlagen“ berücksichtigt.

Der Pool wird bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

- Bepflanzungen: Gartenbepflanzung, Rasen

4. Baulicher Zustand

- Allgemein
Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist gut.
Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung.
Die Wertminderung wegen Alters entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

- Bauschäden /Baumängel am Sondereigentum:

Erdgeschoss

Die Haustür ist leicht verschoben und muss justiert werden.

Eine Wasserleitung für den Garten wurde nachträglich verlegt. Diese führt horizontal durch das Wohnzimmer.

Zur Abdeckung der Wasserleitung wird empfohlen, Sockelleisten anzubringen.

Obergeschoss

Im Bad sind Schimmelbildungen im Duschbereich ersichtlich.

Die Fliesen an der Wanne müssen verfugt werden.

Dachgeschoss

Der Abschluss des Bodenbelags (Laminat) im Flur wurde nicht fachmännisch ausgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird für Beseitigung der Schäden ein Pauschalbetrag geschätzt und wertmindernd in Abzug gebracht.

Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

5. Mieten

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wird eigengenutzt.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt
Büttelborn	xxxxx

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büttelborn	6	103/45	1.500 m ²
		103/46	1.500 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)

- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)

- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Sachwertverfahren ermittelt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 525,00 €/m² für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Beschreibung des Bodenrichtwerts

Baufläche/Baugebiet = gemischte Baufläche
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 29.08.2024
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	525,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	525,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	29.08.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	525,00 €/m ²
Fläche (m ²)	3.000	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	525,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	525,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	525,00 €/m²
Fläche	×	3.000,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	1.575.000,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	-	0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	=	1.575.000,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2024 insgesamt **1.575.000,00 €**.

6.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums (Reihenmittelhaus/Haus 4a)

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Nr. 5) zugehörigen **1/12 Miteigentumsanteil (ME)** ermittelt.

Bodenwertanteil: $1/12 \times 1.575.000,00 \text{ €} = 131.250,00 \text{ €}$

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums: **rd. 131.250,00 €**

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne in Anlehnung an die WoFIV (vom 27. Nov 2003) und unter Berücksichtigung des Rechtsentscheids des BayOLG wohn- bzw. nutzwertabhängig ermittelt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Der zuständige Gutachterausschuss hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt.

Demnach liegen die Durchschnittsmieten wie folgt:

Bodenrichtwert 550 €/m², bezogen auf 90 m² Wohnfläche

Baujahr 2015 Wohnung 9,96 €/m²

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, vgl. [3])

- Wohnhaus

Bewertungsobjekt: Wohnhaus, Bodenrichtwert 525,00 €/m², Baujahr 2014, Wohnfläche ~ 129 m², Garten

Durchschnittsmiete	9,96 €/m ²
Faktor ²⁾ Wohnfläche	x 0,97
Zuschlag Garten (geschätzt)	<u>x 1,10</u>
	10,19 €/m ²

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts: 10,00 €/m²

PKW-Stellplatz

Angemessene nachhaltig erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts: 50,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke in Anlehnung an Angaben des Gutachterausschusses, unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortsgröße abgeleitet:

Instandhaltungskosten

Wohnen	129,00 m ²	x	13,80 €/m ²	=	1.780,20 €
PKW-STP	2 Stck.	x	104,00 €	=	208,00 €

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	420,00 €/WE	=	420,00 €
PKW-STP	2 Stck.	x	46,00 €	=	92,00 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2 %	x	16.680,00 €	=	<u>333,60 €</u>
Summe					2.741,80 €

²⁾ gem. Angabe des Gutachterausschusses vgl. [4]

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von 2.741,80 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von rd. 16 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Für das Bewertungsobjekt werden unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortgröße die Bewirtschaftungskosten mit 16 % angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Baujahr: 2014

Gebäudealter: 2024 – 2014 = 10 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer: 70 Jahre - 10 Jahre = 60 Jahre

6.4.2 Ertragswert

Ertragswertermittlung

Wertermittlungsstichtag **29.08.2024**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus	PKW-Stp.	2,00	50,00	100,00	1.200,00
	Haus	129,00	10,00	1.290,00	15.480,00
Summe				1.390,00	16.680,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.668,80 €
jährlicher Reinertrag	= 14.011,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 131.250,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.493,75 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.517,45 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 60 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,618
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 410.228,53 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 131.250,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 541.478,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.500,00 €
Ertragswert	= 537.978,53 €
	rd. 538.000,00 €

6.5 Sachwertverfahren

6.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir anhand der Bauunterlagen überschlägig durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihemittelhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	0,0	0,00
3	810,00	36,0	291,60
4	975,00	59,5	580,13
5	1.215,00	4,5	54,68
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			926,41
gewogener Standard = 3,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		926,41 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	·	0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	898,62 €/m ² BGF
	rd.	899,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK bestimmt und sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Baujahr: 2014

Gebäudealter: 2024 – 2014 = 10 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer: 70 Jahre - 10 Jahre = 60 Jahre

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (319.707,43 €)	15.985,37 €
Summe	15.985,37 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Bei dieser Wertermittlung wird der Sachwertfaktor k auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktanpassungsfaktor (für Reihenhäuser und Doppelhaushälften) nach Angabe des Gutachterausschusses:

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert ab 500 €/m ²	
450.000,00	1,30	
500.000,00	1,23	(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, vgl. [3])

- * Standardabweichung: +/- 0,22
- * Bruttogrundfläche 240
- * Bodenrichtwert 570 €/m²

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert: 525 €/m², vorl. Sachwert: 466.942 €, Wohnungseigentum

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation, Art, Lage und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts, ein Marktanpassungsfaktor von 1,26 geschätzt.

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	Wertbeeinflussung insg. (geschätzt)
kleine Reparaturen (Sockelleisten, Wanne/ Fliesen verfugen,....)	-3.500,00 €
Summe	-3.500,00 €

6.5.2 Sachwert

Wertermittlungstichtag **29.08.2024**

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	220,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 29.08.2024 (2010 = 100)	182,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	899,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.642,47 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	361.343,40 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	361.343,40 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
• prozentual	14,29 %
• Betrag	51.635,97 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	309.707,43 €
• besondere Bauteile	10.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	319.707,43 €

Gebäudesachwerte insgesamt		319.707,43 €
Sachwert der Außenanlagen	+	15.985,37 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	335.692,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	131.250,00 €
vorläufiger Sachwert	=	466.942,80 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,26
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	588.347,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	584.847,93 €
		rd. 585.000,00 €

7. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurden Sachwert und Ertragswert ermittelt. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 585.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 538.000,00 €.

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

Der Ertragswert ist zusätzlich ermittelt worden, obgleich wegen der Eigenschaften des Bewertungsobjekts der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert abzuleiten ist.

Der zweite Wert hat jedoch eine Kontrollfunktion für die Verkehrswertbeurteilung, da Grundsätzlich bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse sind.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des **1/12 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück Gemarkung Büttelborn, Flur 6, Flurstück 103/45 Gebäude- und Freifläche, Im Pfützgarten 2, 2A, 2B, 4, 4A, 4B und Flurstück 103/46 Gebäude- und Freifläche, Im Pfützgarten 6, 6A, 6B, 8, 8A, 8B,

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>		
Büttelborn	xxxxx		
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Büttelborn	6	103/45	1.500 m ²
		103/46	1.500 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 5 (Reihenmittelhaus, Haus Nr. 4a) gekennzeichneten Räumen innerhalb des Reihenhauses,

zugeordnete Sondernutzungsrechte:

- Sondernutzungsrecht an den Flächen inkl. Terrasse, im Freiflächenplan mit SN5 bezeichnet,
- an den PKW-Stellplätzen P7 und P8 des Planes sowie am Gemeinschaftseigentum der Gebäudeteile, die allein genutzt werden,

wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 29.08.2024** mit

rd. 585.000,00 €

geschätzt.

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

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 14.09.2024

DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI), DIN EN ISO/IEC 17024

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.

8. Literaturverzeichnis

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

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

WertR:

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:**
Grundstücksbewertung, Wertermittlungs*Forum*
 - Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
 - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

- [2] **Kleiber. Simon. Weyers:**
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

- [3] **Kleiber**
ImmowertV 2021

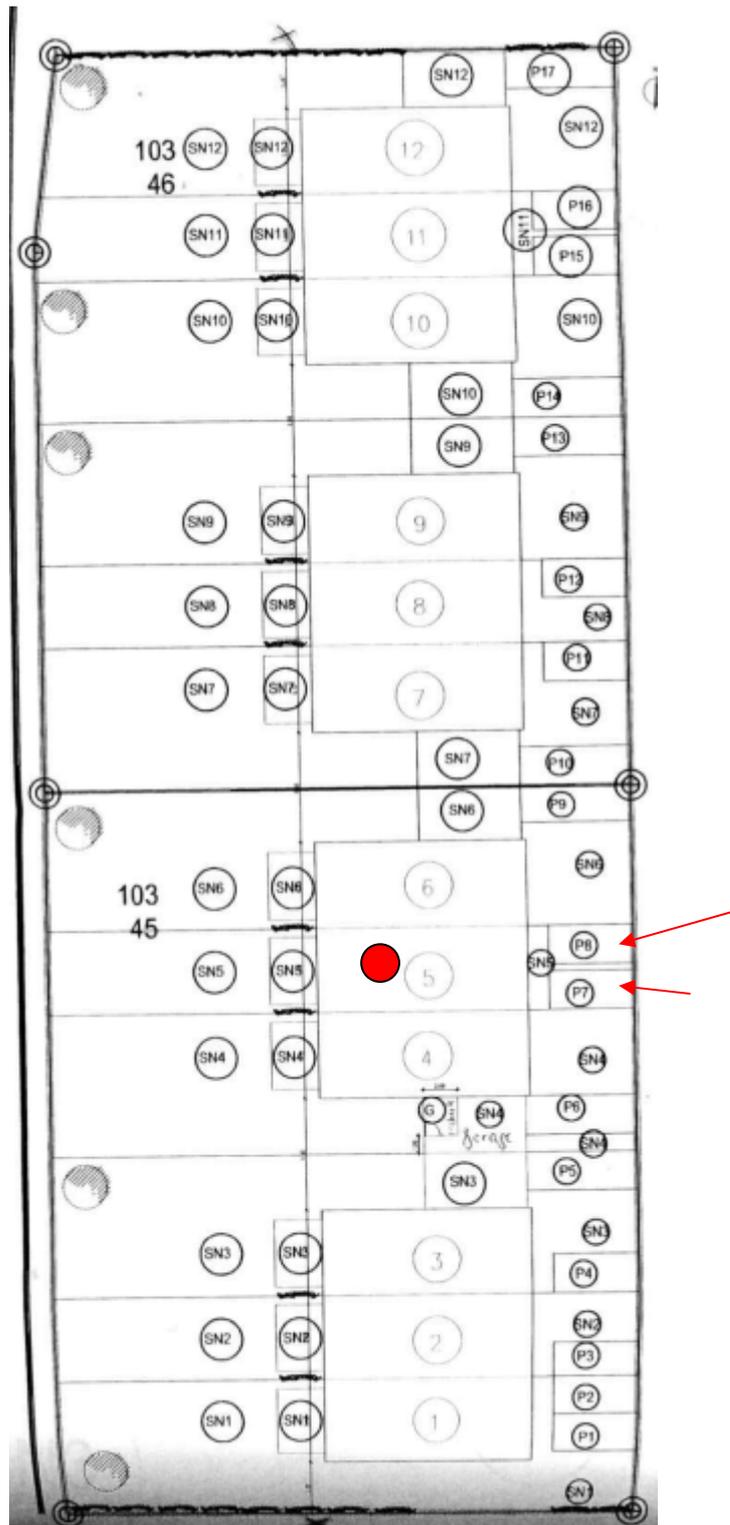
- [4] **Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff:**
Praxis der Grundstücksbewertung

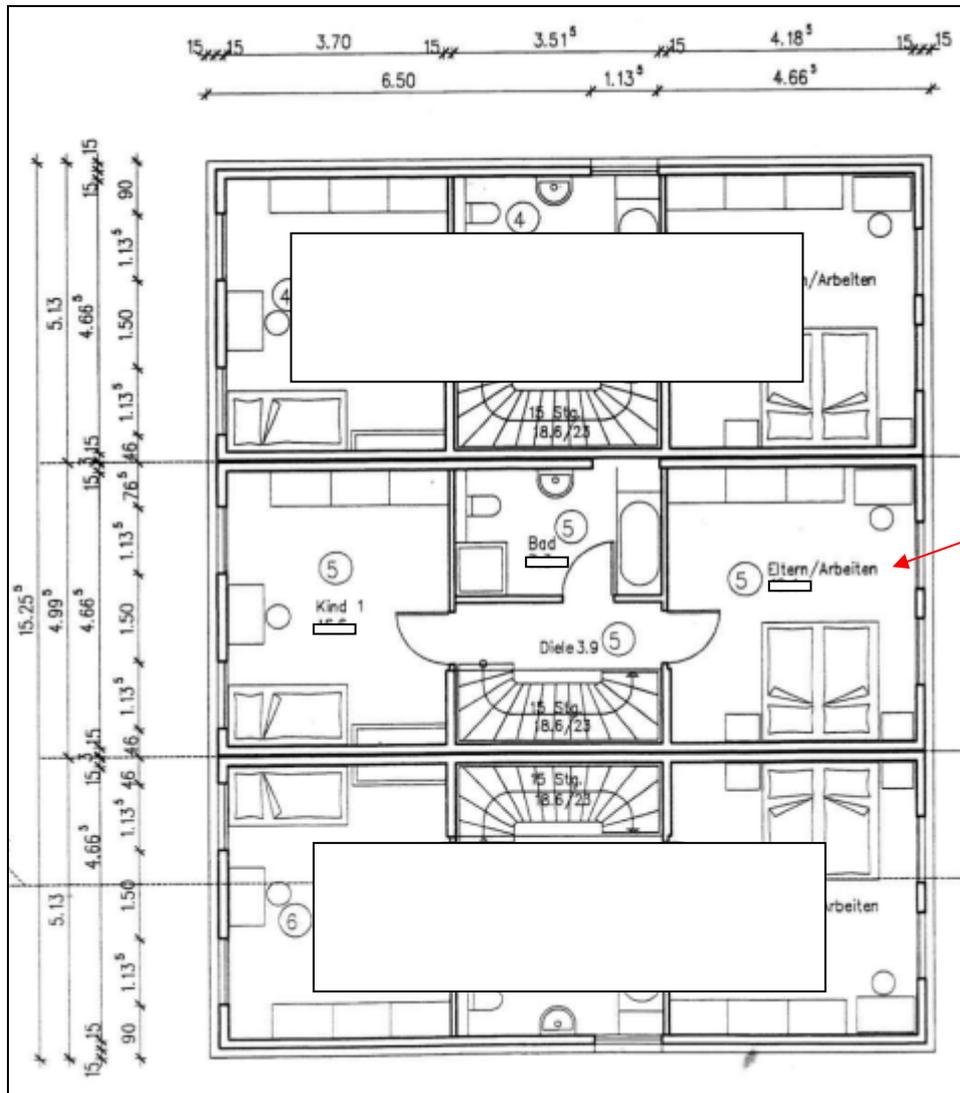
- [5] **Grundstücksmarktbericht 2024:**
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

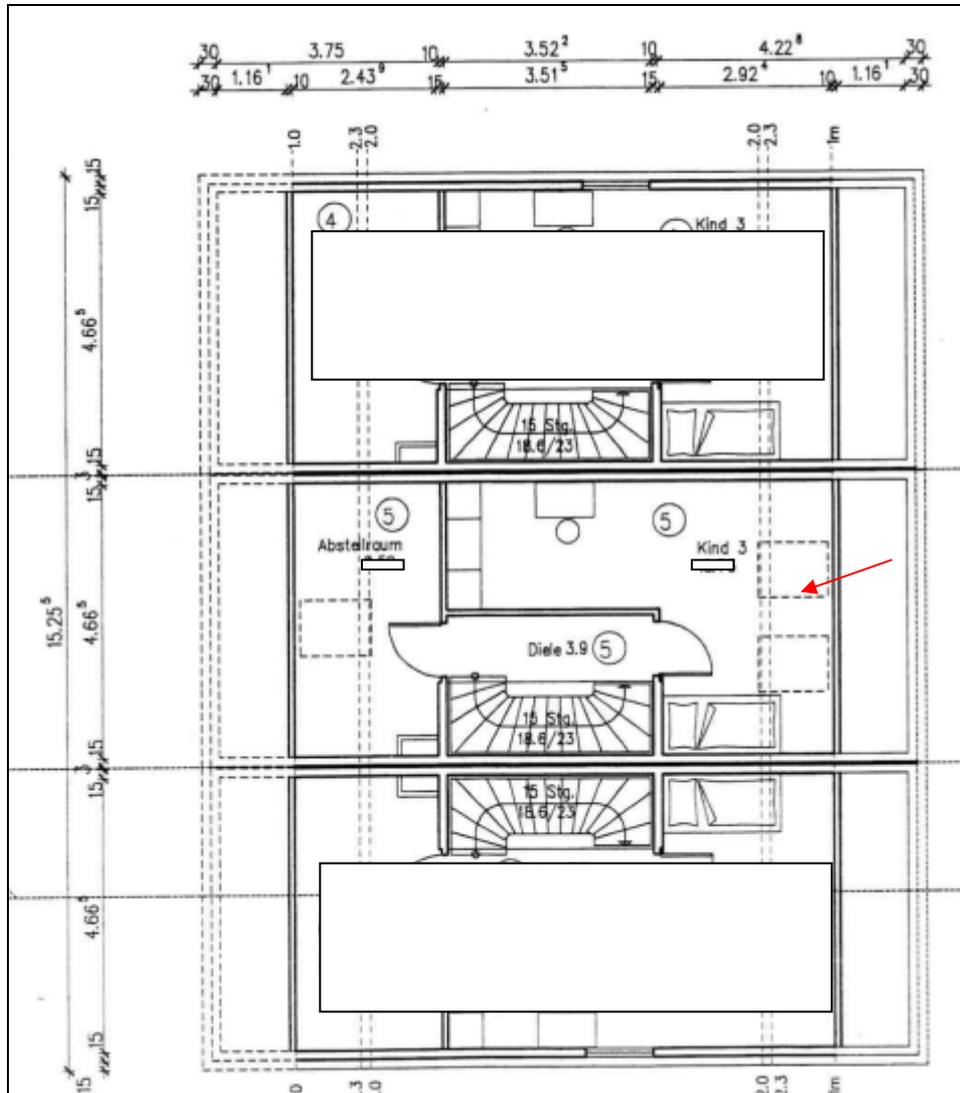
9. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Flurkarte
- Anlage 2: Pläne
- Anlage 3: Bilder









Umgebung

Anlage 3

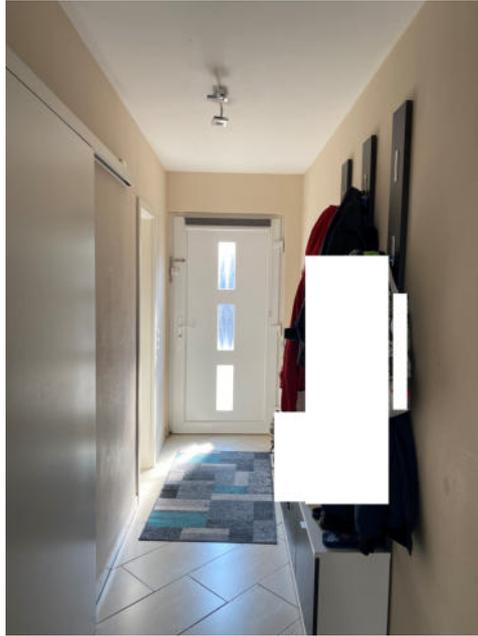


Straßenansicht



Erdgeschoss, Flur

Anlage 3



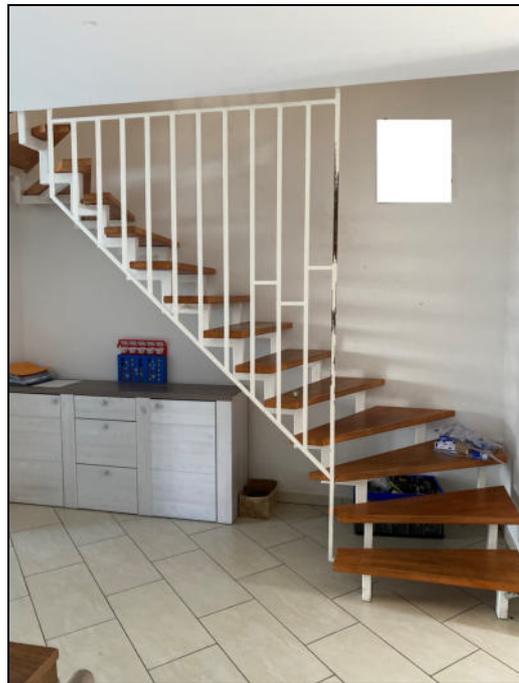
Gäste-WC



Erdgeschoss, Technikraum



Treppe



Garten

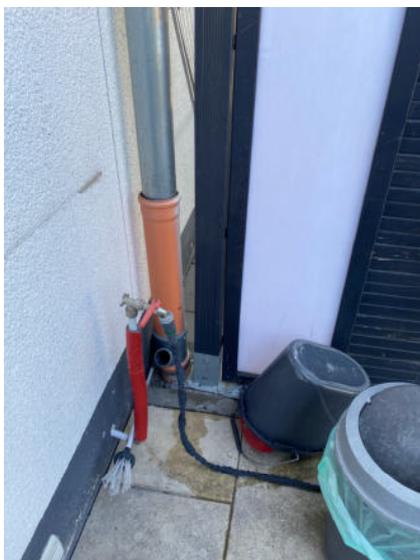


Erdgeschoss

Schacht



Leitung Gartenwasser



Obergeschoss, Flur

Anlage 3



Obergeschoss, Bad



Fliesenfugen/Wanne



Dachgeschoss

Abstell-/Hobbyraum



Flur

