



A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Kirchhain
- Versteigerungsgericht -
Niederrheinische Straße 32
35274 Kirchhain

Wilhelm-Tischbein-Str. 15
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0
Telefax: +49 6451 7238 30
Internet: www.finger-fkb.de
eMail: info@finger-fkb.de

Datum: 06.08.2025
Az.: 770-2025G

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Stadtallendorf, Blatt 8830 eingetragenen **390/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 35260 Stadtallendorf, Schwalmweg 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem Blindkeller Nr. 2 im KG und dem Raum Nr. 2 im Gerätehaus 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an den Freiflächen im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen in der Garage im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet.**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Stadtallendorf Blatt 8830 lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Az. des Gerichts:

41 K 29/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 7 Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus	9
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum - Garage	11
3.4	Gemeinschaftliches Eigentum - Gartenhaus 1	11
3.5	Gemeinschaftliches Eigentum - Gartenhaus 2	12
3.6	Außenanlagen.....	12
3.7	Sondereigentum an der Wohnung im EG	13
3.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.9	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bewertungsteilbereich „A - Vorderland“	17
4.5	Bewertungsteilbereich „B - Hinterland“	24
4.6	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
6	Verzeichnis der Anlagen	28

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Schwalmweg 1 35260 Stadtallendorf
Grundbuchangaben:	Wohnungs-Grundbuch von Stadtallendorf, Blatt 8830, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 617/47, Gebäude- und Freifläche 1.889 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kirchhain vom 07.03.2025 und 29.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.06.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 07.05.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der zu bewertende Eigentumswohnung sowie des Gemeinschaftseigentums durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Der Blindkeller im KG konnte nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.05.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2025• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohnflächen• Teilungserklärung UR 675/2013 vom 14.11.2013• Bebauungsplan Nr. 96 "Westliche DAG" von 2017• Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Stadtallendorf• Abgeschlossenheitsbescheinigung• Aufteilungspläne• Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit• Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses• Bodenrichtwertauskunft• Baulastauskunft vom 22.05.2025• Altlastenauskunft vom 18.06.2025• Denkmalschutzauskunft vom 27.06.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherrn, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Gießen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Stadtallendorf (ca. 21250 Einwohner); Stadtteil Kernstadt (ca. 16900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 125 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B454 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A49, (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Stadtallendorf (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)
demografische Struktur	Stadtallendorf ist eine mittelgroße Stadt mit jüngerem Durchschnittsalter verglichen mit dem bundesweiten Mittel. Es gibt einen überdurchschnittlichen Anteil an Menschen im erwerbsfähigen Alter (18–64 Jahre), eine moderate ältere Bevölkerung (≥ 65 Jahre), sowie eine sichtbare Migration und kulturelle Vielfalt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	innerhalb der bebauten Ortslage; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3-4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben; von der Straße leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 31 m;

mittlere Tiefe:

ca. 60 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.889 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße, endet als Sackgasse;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss (Mischsystem)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Garage und der beiden Garten-
häuser; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Wasserschutzgebiet:

Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIa

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Gießen vom 18.06.2025
beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinfor-
mationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS
AG) folgende Eintragungen:

- Altflächendatei-Nr. 534.018.050-001.134
- Gemarkung Stadtallendorf
- Art der Altfläche: Altstandort Rüstungsanstalt DAG
- Branchenklasse 5
- Status: Sanierung abgeschlossen

Zusammenfassung der Altlastauskunft vom 18.06.2025:

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Rüstungsaltlast
Stadtallendorf, DAG-Gelände. Es befinden sich keine Altge-
bäude auf dem Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich
als ehemaliger Werkskanal der "Schwarze Kanal".

STV-Belastung (STV = sprengstofftypische Verbindungen) bis
max. 5 mg TNT-TE/kg TS < zul. 20 mg TNT-TE/kg TS. Das Auf-
treten von STV in höhere Konzentration kann grundsätzlich nicht
ausgeschlossen werden.

Auf dem Grundstück wurde eine PCB-Belastung oberhalb der
Nachweisgrenze nachgewiesen.

Bei Erdaushubmaßnahmen kann es auch bei bereits untersuch-
ten und sanierten Altflächen zum Anfall von verunreinigtem Bo-
den aus der Vornutzung kommen, wodurch erhöhte Entsor-
gungskosten anfallen können.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Stadtallendorf, Blatt 8830, folgende Eintragungen:

- Kabelrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die E.ON Mitte in Kassel
- Kanalrechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für den Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain und für die Stadt Stadtallendorf
- Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung:

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten haben keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde vom 27.06.2025 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 96 von 2017 vorwiegend folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- TH = 6,5 m max. Traufhöhe;
- FH = 11,5 m max. Traufhöhe;
- GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise;
- E = Einzelhausbebauung
- D = Doppelhausbebauung

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens bezüglich des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 2 und des Gemeinschaftseigentums mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft. Die eingesehenen Bauakten weichen teilweise von dem tatsächlichen Bestand ab, zum Beispiel ist die ausgeführte Terrassenüberdachung weder in den Teilungsplänen noch in den genehmigten Bauplänen eingetragen.

Für die nicht besichtigten Räume des Wohnungseigentums Nr. 1 im KG und des Wohnungseigentums Nr. 3 im DG wird die materielle Legalität vorausgesetzt.

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.

Hinweis:

Für das Jahr 2026 sind nach Auskunft der Stadt Stadtlendorf Kanalbauarbeiten in der Straße geplant.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus als Eigentumswohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz und 3 Garagenplätze.

Das Objekt ist vorwiegend eigengenutzt, die zu bewertende Eigentumswohnung ist leerstehend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der zu bewertende Eigentumswohnung sowie des Gemeinschaftseigentums durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Der Blindkeller im KG konnte nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1965 (Ursprungsbaujahr geschätzt)
Umbau / Anbau / Modernisierung:	1990 Aufbau Dachgeschoss 1992 Umbau und Anbau, Errichtung Garage
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt insgesamt nach den vorliegenden Unterlagen von 1992 rd. 393 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 im EG ist mit mittlerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt weiß verputzt Sockel Sandsteinplatten; Fenster- und Türeinfassungen aus Sandstein

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Eigentumswohnung Nr. 1;

Blindkeller zu Wohnung Nr. 2;

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Heizung, Öllager, Keller- und Nebenräume

Erdgeschoss:

Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum);

Eigentumswohnung Nr. 2 bestehend aus Diele, Flur, 6 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, überdachte Terrasse

Dachgeschoss Ebene 1 und 2 (ausgebauter Dachboden):

Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum);

Eigentumswohnung Nr. 3

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Trägerdecke mit Ortbetonerfüllung; Holzbalkendecke im Dachgeschoss
Treppen:	Stahlbeton mit Bodenplatten; Tau als Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit kleinem vergitterten Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Dachgauben, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach mit Krüppelwalm, Walmdachgauben, Fledermausgaube, Erkertürme mit Kegeldach, <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer <u>Hauseingang:</u> Kupferstehfalz, Schiefer <u>Terrassenüberdachung:</u> Pultdach mit Tonziegeleindeckung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1992; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Stahltanks im Gebäude
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garage

Baujahr: 1992;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Walmdach;
Dach aus: Holz mit Schiefer, Kupferdachrinnen und Fallrohre;
Tor: zwei Sektionaltore mit elektrischem Antrieb;
Tür: Nebeneingangstür mit Lichtausschnitt
Boden: Pflaster;
Fenster: Holzfenster, Isolierglas, vorgesetzte Sprossen;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss, Kraftstrom
baulicher Zustand: Scheibe Außentür gerissen, Putz-/Anstrichschäden an der Torleibung,

3.4 Gemeinschaftliches Eigentum - Gartenhaus 1

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf ca. 1975;
Bauart: Mischbauweise (Mauerwerk und Holz)
Außenansicht: verputzt, Holzbekleidung; Sockel gefliest
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Pappe;
Tür: Zk-Tür;
Fenster: Kunststofffenster
baulicher Zustand: mäßig

3.5 Gemeinschaftliches Eigentum - Gartenhaus 2

Baujahr: geschätzt auf 1992;
Bauart: Blockbohlenbauweise mit nachträglichem Anbau;
Außenansicht: Holz;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Bitumenschindeln;
Tür: Holztür;
Fenster: Holz

3.6 Außenanlagen

3.6.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
Wasser, Strom,
Schmutz- und Regenwasser

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche:
Pflaster, Platten

Stützmauer (auf der nordöstlichen Grenze):
massiv mit erheblichen Feuchtigkeits- und Frostschäden,
aufstehender deformierter Metalldrahtzaun

Außentreppen:
Pflaster mit Palisaden
Blockstufen

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasenflächen, Bäume, Sträucher

Einfriedung:
Mauer (Sichtmauerwerk mit Gartentor)
Zaun, Hecken

3.6.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Wegebefestigung, Terrasse:
Platten, Pflaster

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasen, Pflanzbeete, Sträucher
hoher Pflegestau, teilw. Wildwuchs

Sonstiges:
kleine Brücke mit massiver Brüstung,
der in den Teilungsplänen eingetragene Teich mit Bachlauf ist nicht (mehr) vorhanden

3.6.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Wegebefestigung, Terrasse:
Platten, Pflaster

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasen, Pflanzbeete, Sträucher

Sonstiges:
Gartenpool mit aufgeständerter Holzterrasse

3.7 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der zur Verfügung gestellten Bauakte von 1992 rd. 163 m ² ; (ohne Terrasse); die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 5 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Terrasse, 1 Blindkeller, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, großzügiger Zuschnitt
Besonnung/Belichtung:	gut

3.7.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Bodenfliesen, Vinyl
Wandbekleidungen:	Putz, Tapete, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten, gespachtelt und gestrichen, Tapete
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; mit vorgesetzten Sprossen; Baujahr ca. 1992; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Sandstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holzrahmentür mit geschnitzter Füllung <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz, Eichefurnier; tlw. mit Glasfüllungen

sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation; mittlere Ausstattung und Qualität
	<u>Bad:</u> eingebaute Eckbadewanne, eingebaute Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Doppelwaschbecken;
	<u>WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
	<u>Sonstiges:</u> Küchenanschluss, Waschmaschinenanschluss
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, großzügiger Zuschnitt

3.7.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Kaminofen
besondere Bauteile:	überdachte Terrasse
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<ul style="list-style-type: none">• an den Freiflächen, im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet;• an zwei Stellplätzen in der Garage, im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Hausverwaltung nach WEG:	nach Angabe der Eigentümerin nicht vorhanden
Eigentümerversammlungen:	keine Protokolle vorhanden
Hausgeldzahlung:	nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt

3.9 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Umbaubaujahr 1992 entsprechenden befriedigenden Zustand. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Stützmauer entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze muss dringend saniert und instandgesetzt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

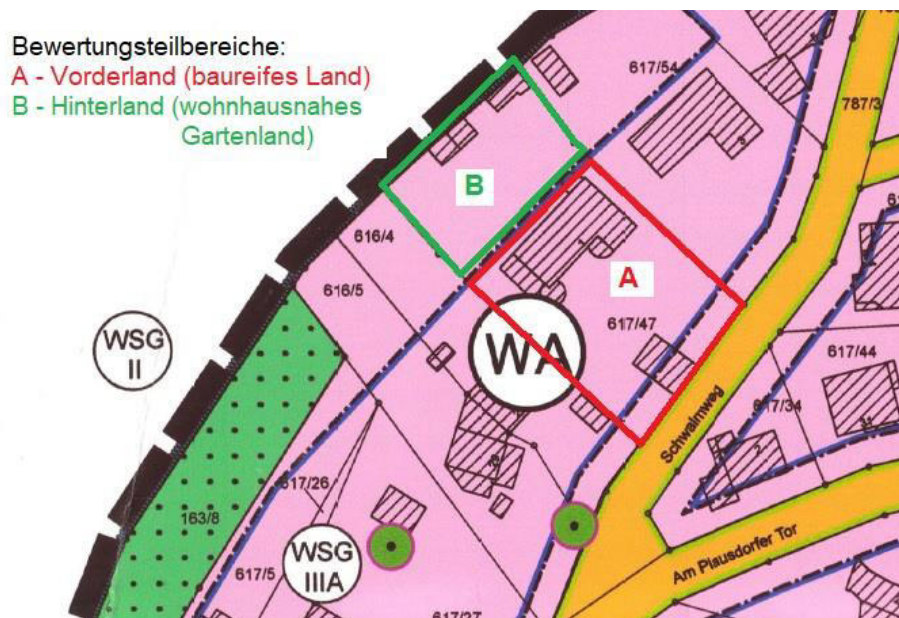
Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 390/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 35260 Stadtallendorf, Schwalmweg 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem Blindkeller Nr. 2 im KG und dem Raum Nr. 2 im Gerätehaus sowie dem Sondernutzungsrecht an den Freiflächen im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen in der Garage im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Stadtallendorf	8830	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stadtallendorf	44	617/47	1.889 m ²

Im Bebauungsplan Nr. 96 für den Bereich „westliche DAG“ ist der rückwärtige ca. 689 m² große Grundstücksbereich durch eine Baugrenze als nicht bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Das (Teil-)Grundstück wird daher ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Vorderland	Dreifamilienhaus	1.200 m ²
B - Hinterland	Gartenhaus 1 und 2	689 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.889 m ²



Auszug aus dem B-Plan Nr. 96

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.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bewertungsteilbereich „A - Vorderland“

4.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Vorderland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.889 m ² Bewertungsteilbereich = 1.200 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	105,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.200	× 0,900	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 94,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	94,50 €/m ²	
Fläche	×	1.200 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	113.400,00 €	
beitragsfreier Bodenwert	=	113.400,00 € <u>rd. 113.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **113.000,00 €**.

4.4.1.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt in Anlehnung an die in [1], Kapitel 3.10 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 390/1.000) 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	113.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	113.000,00 €	
(ME)	× 390/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	44.070,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 44.070,00 € <u>rd. 44.100,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 **44.100,00 €**.

4.4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Vorderland“

4.4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienhaus)	1	Wohnung	163,00		5,50	896,50	10.758,00
Wohnungseigentum (Garage)	2	Garage		2,00	25,00	50,00	600,00
Summe			163,00	2,00		946,50	11.358,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund des aktuellen Leerstands von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 11.358,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.358,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.180,16 €
jährlicher Reinertrag	=	8.177,84 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,00 % von 44.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	882,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.295,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	163.397,63 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	207.497,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	10.374,88 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	197.122,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	21.616,25 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	175.506,50 €
	rd.	176.000,00 €

4.4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächen wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. 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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietpreiskalkulator des örtlich Zuständigen Gutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und mit 5,50 €/m² angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 15,00 €	30,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 163,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.282,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag (11.358,00 €)	227,16 €
Summe		3.180,16 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung an die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses mit 2% bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Auf Grund des verbleibenden Restrisikos nach den Ausführungen in der Altlastauskunft vom 18.06.2025 halte ich einen Abschlag von 5% auf den vorläufigen Ertragswert für angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (207.497,63 €)	-10.374,88 €
Summe	-10.374,88 €

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.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und wird für das Wohnhaus mit 70 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das (Ursprungsbaujahr geschätzt) ca. 1965 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1992 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1992,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 7 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1992 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 7 \text{ Jahre} = 1985.$$

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1985 = 40$ Jahre) ergibt sich eine (fiktive) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 30 Jahren

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.
Bauschäden		-4.826,25 €
• Instandsetzung der Stützmauer mit Zaun an der nordöstlichen Grenze: rd. 45 m ² x 275 €/m	-12.375,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.315,00 €
• allgemeine Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum	-5.000,00 €	
• Verschließen der Leitungsdurchführen im Kellergeschoss (Brand- und Schallschutz!)	-3.500,00 €	
Summe		-8.141,25 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-13.475,00 €
• Instandsetzung und Renovierung der Wohnung: 163 m ² x 75 €/m ²	-12.225,00 €	
• Pflegestau an den Freiflächen Nr. 2, Beseitigung von Wildwuchs, einschl. Entsorgung	-1.250,00 €	
Summe		-13.475,00 €

4.5 Bewertungsteilbereich „B - Hinterland“

4.5.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Hinterland“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B - Hinterland“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		15,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	15,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	689,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	10.335,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	10.335,00 €
		<u>rd. 10.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **10.300,00 €**.

4.5.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 390/1.000) 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	10.300,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	10.300,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 390/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.017,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 4.017,00 €	
	<u>rd. 4.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 **4.000,00 €**.

4.5.2 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Hinterland“**4.5.2.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Gartenhaus 1)	3	Gartenhaus		1,00	10,00	10,00	120,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund aktuell fehlender Mieterträge von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -120,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		120,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	18,00 €
jährlicher Reinertrag	=	102,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,00 % von 4.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	80,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	22,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	8,983
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	197,63 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	4.197,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (5% Abschlag wegen Restrisiko Altlast)	–	209,88 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	3.987,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	3.987,75 €
	rd.	4.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - Vorderland		176.000,00 €	
B - Hinterland		4.000,00 €	
Summe	-----	180.000,00 €	-----

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **180.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 390/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 35260 Stadtallendorf, Schwalmweg 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem Blindkeller Nr. 2 im KG und dem Raum Nr. 2 im Gerätehaus 1 sowie dem Sondernutzungsrecht an den Freiflächen im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen in der Garage im Freiflächenplan mit 2 bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stadtallendorf	8830	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stadtallendorf	44	617/47

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 mit rd.

180.000 €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 18. August 2025

Dipl.-Ing. Adam W. Finger



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

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)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] GuG Sachverständigenkalender 2025, Neuwied, Luchterhandverlag 2024
- [4] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (www.geoportal.hessen.de)
- [5] Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2025

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen von 1992
- Anlage 7: Fotoaufnahmen

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

- a) Mieter / Pächter:
nicht vorhanden, Leerstand
- b) Verwalter nach WEG:
es wurde kein Verwalter nach WEG eingesetzt
- c) Gewerbebetrieb:
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:
nicht bekannt
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
nicht bekannt
- g) Energieausweis:
hat nicht vorgelegen
- h) Altlasten:
Altstandort der DAG, abgeschlossene Sanierung mit Restrisiko
- i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

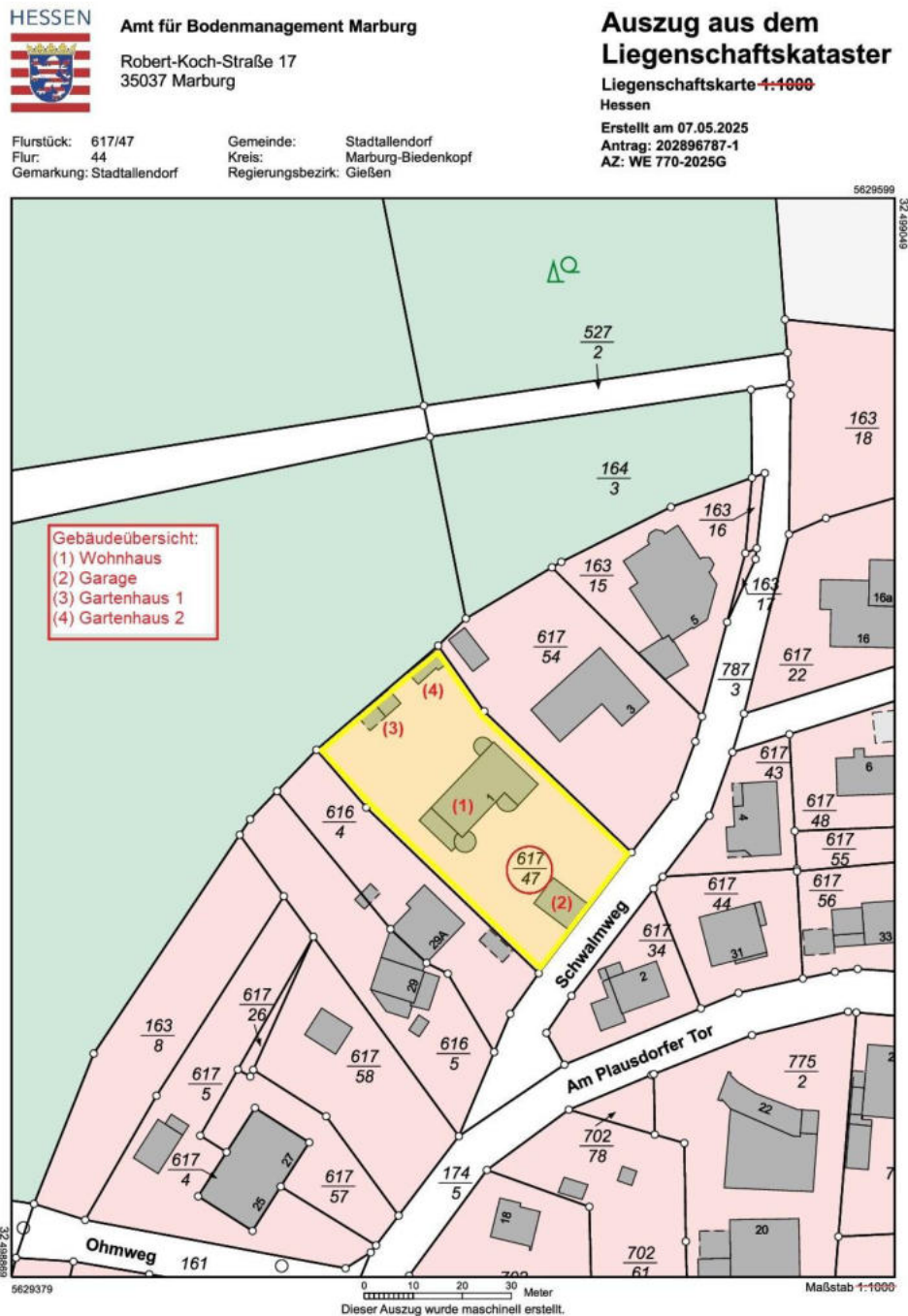
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



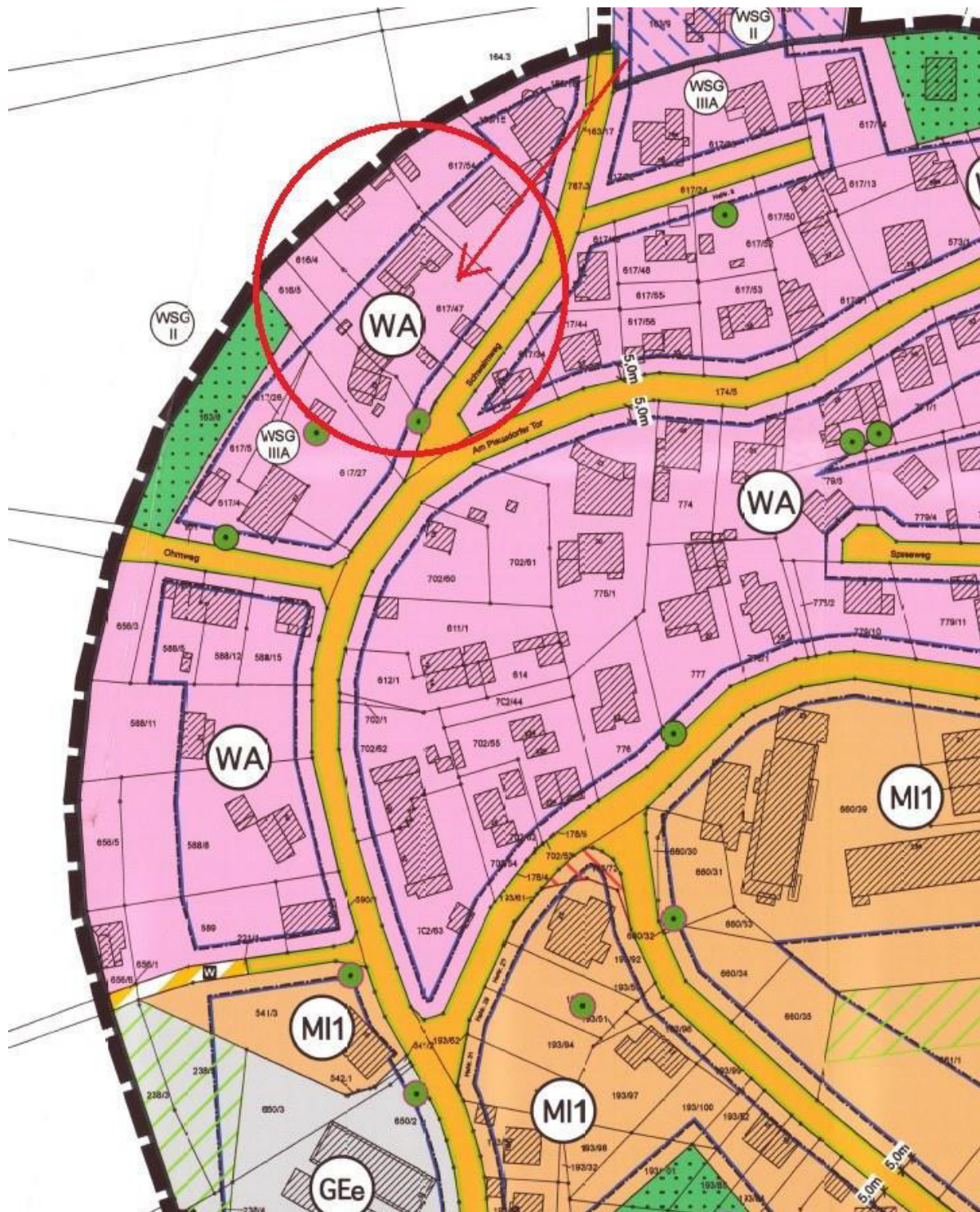
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 1 von 8

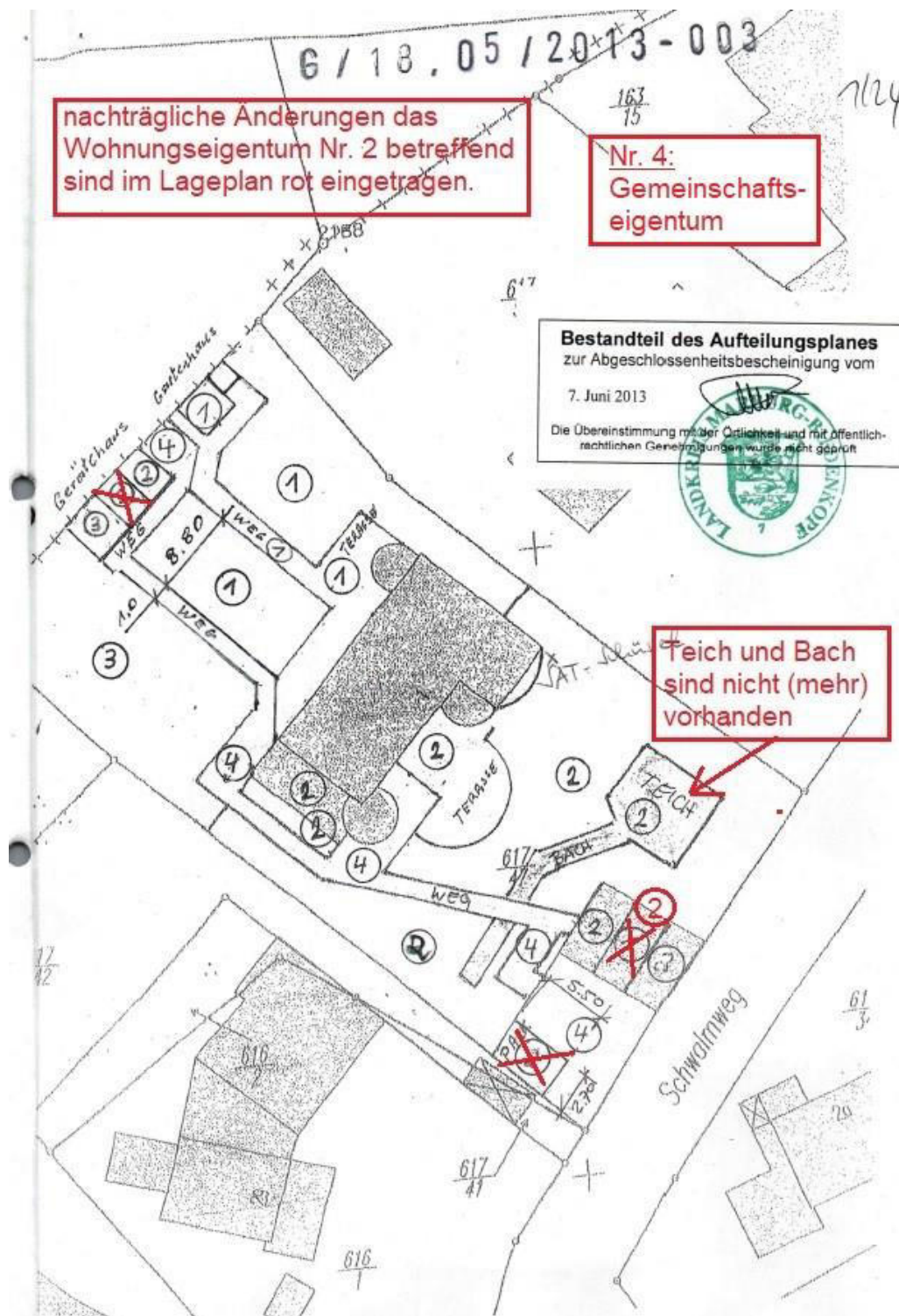


Abb. 1: Freiflächenplan

Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 2 von 8

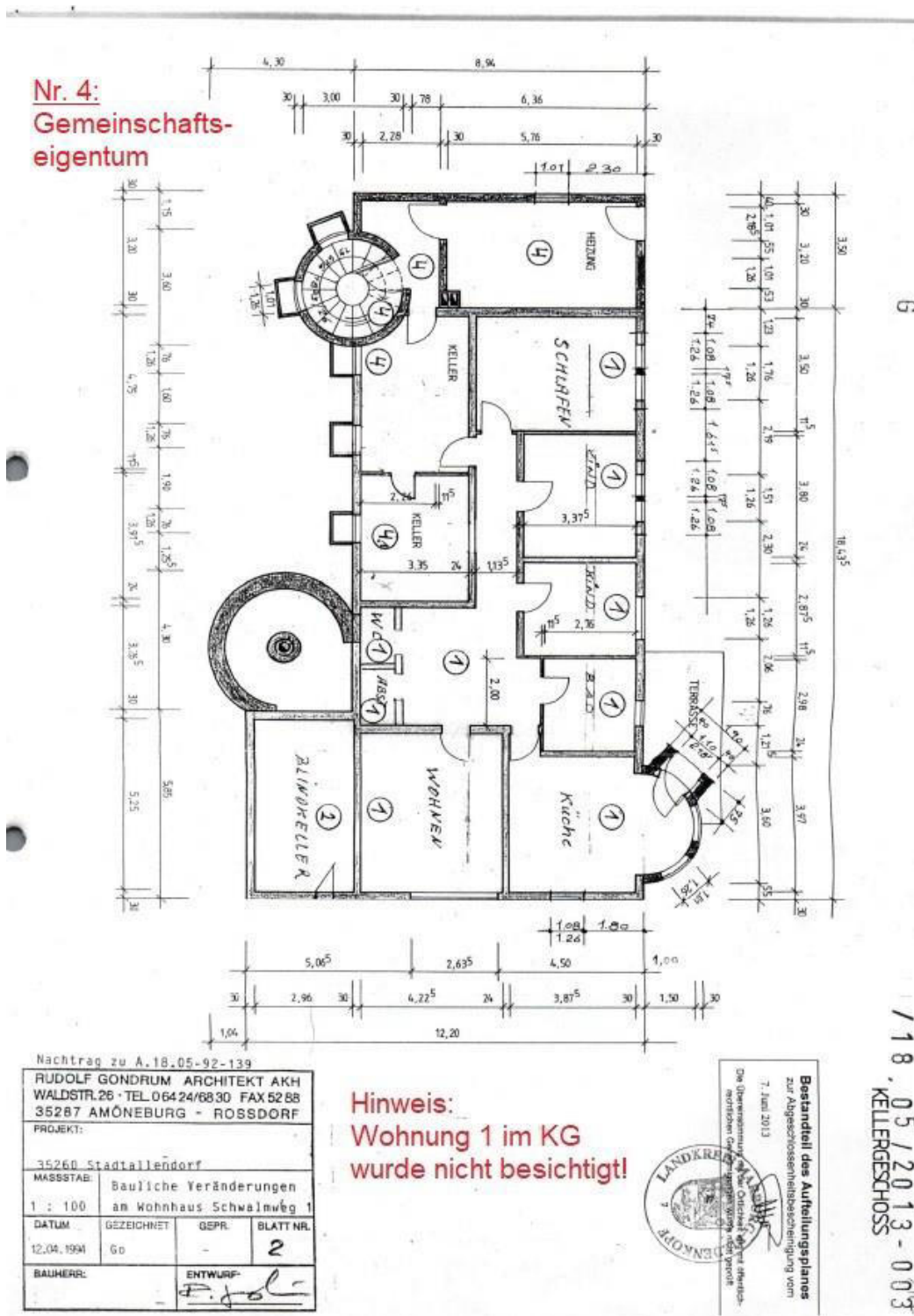


Abb. 2: Kellergeschoss

Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 3 von 8

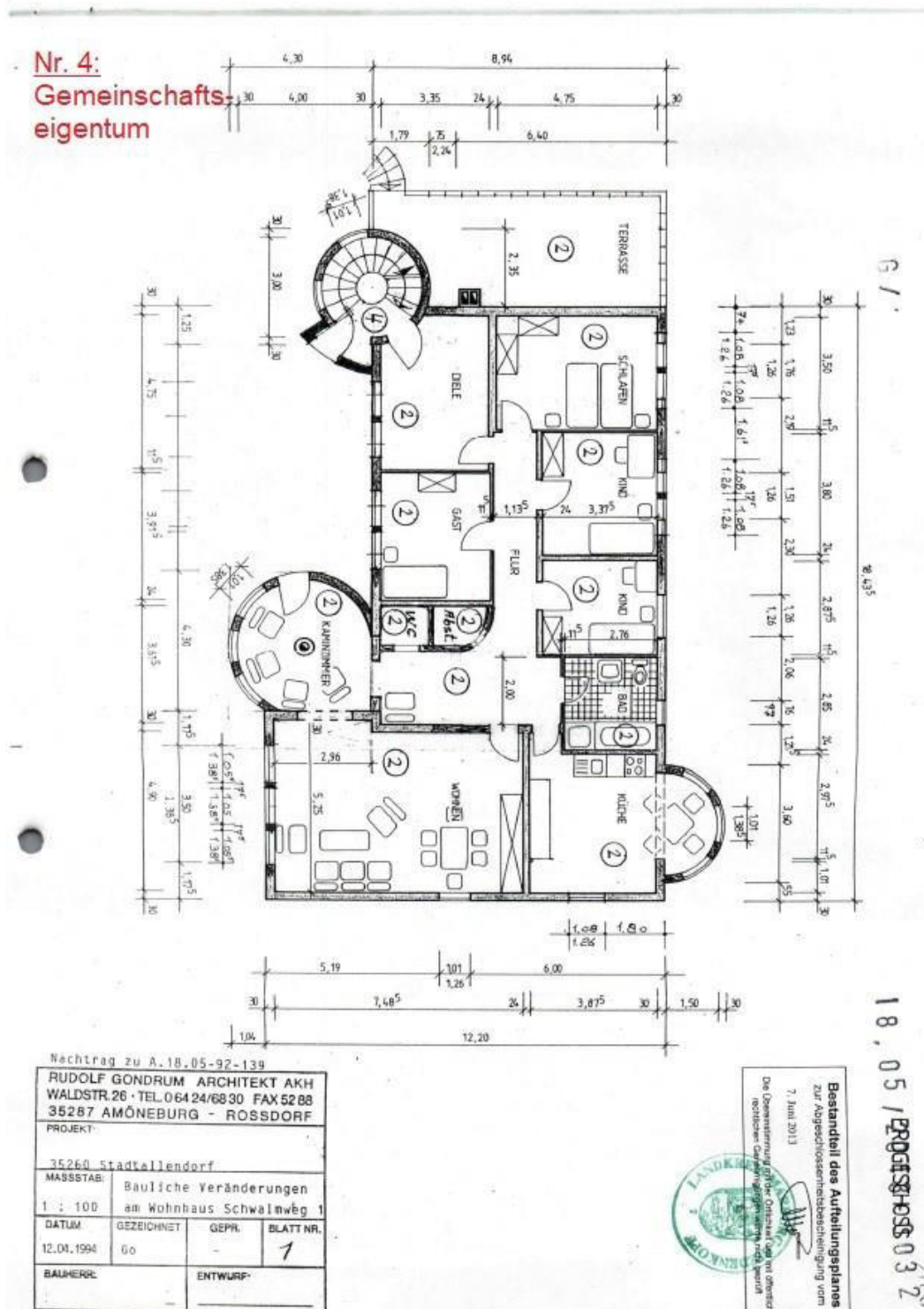


Abb. 3: Erdgeschoss

Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 4 von 8

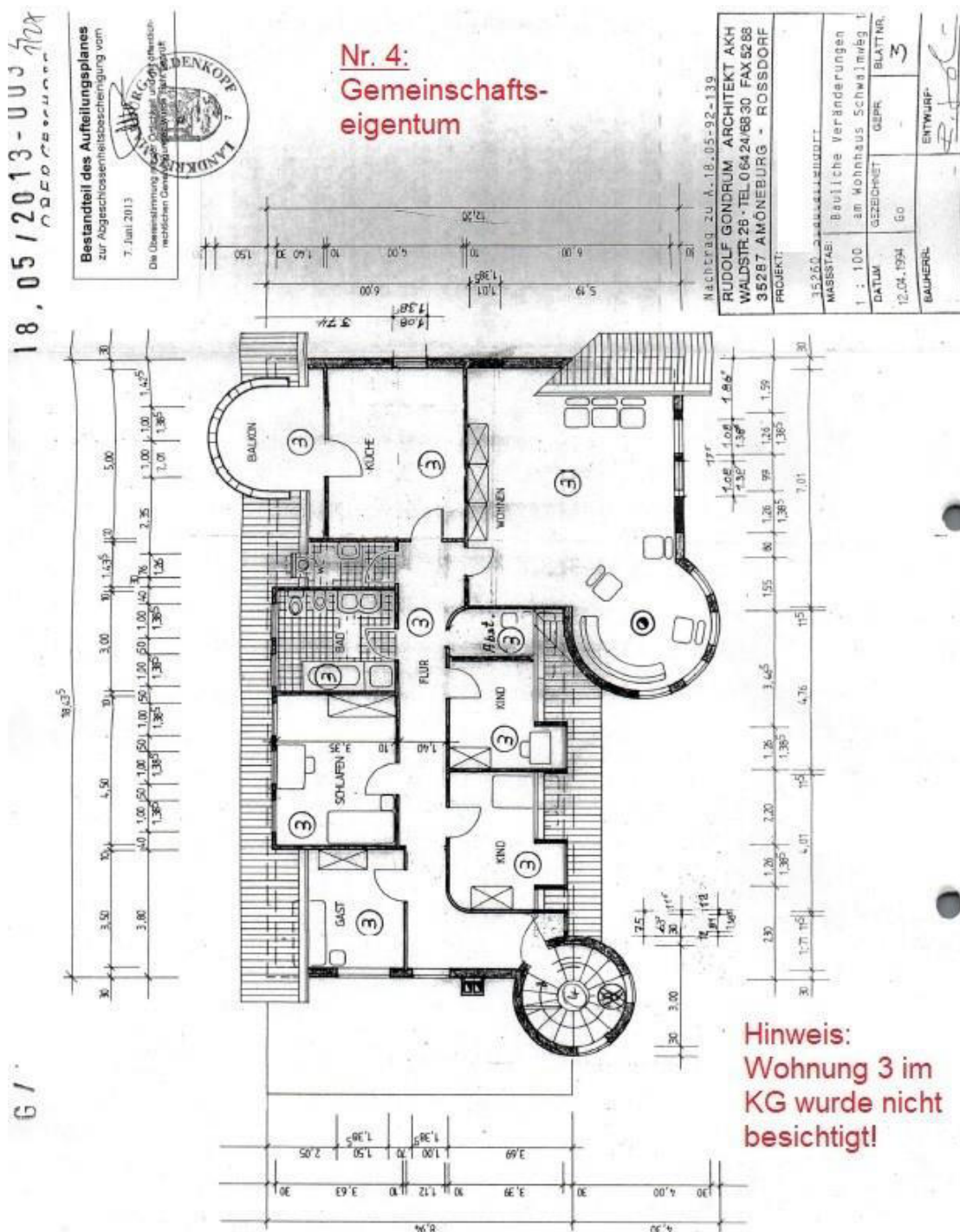


Abb. 4: Dachgeschoss (1. Ebene)

Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 5 von 8

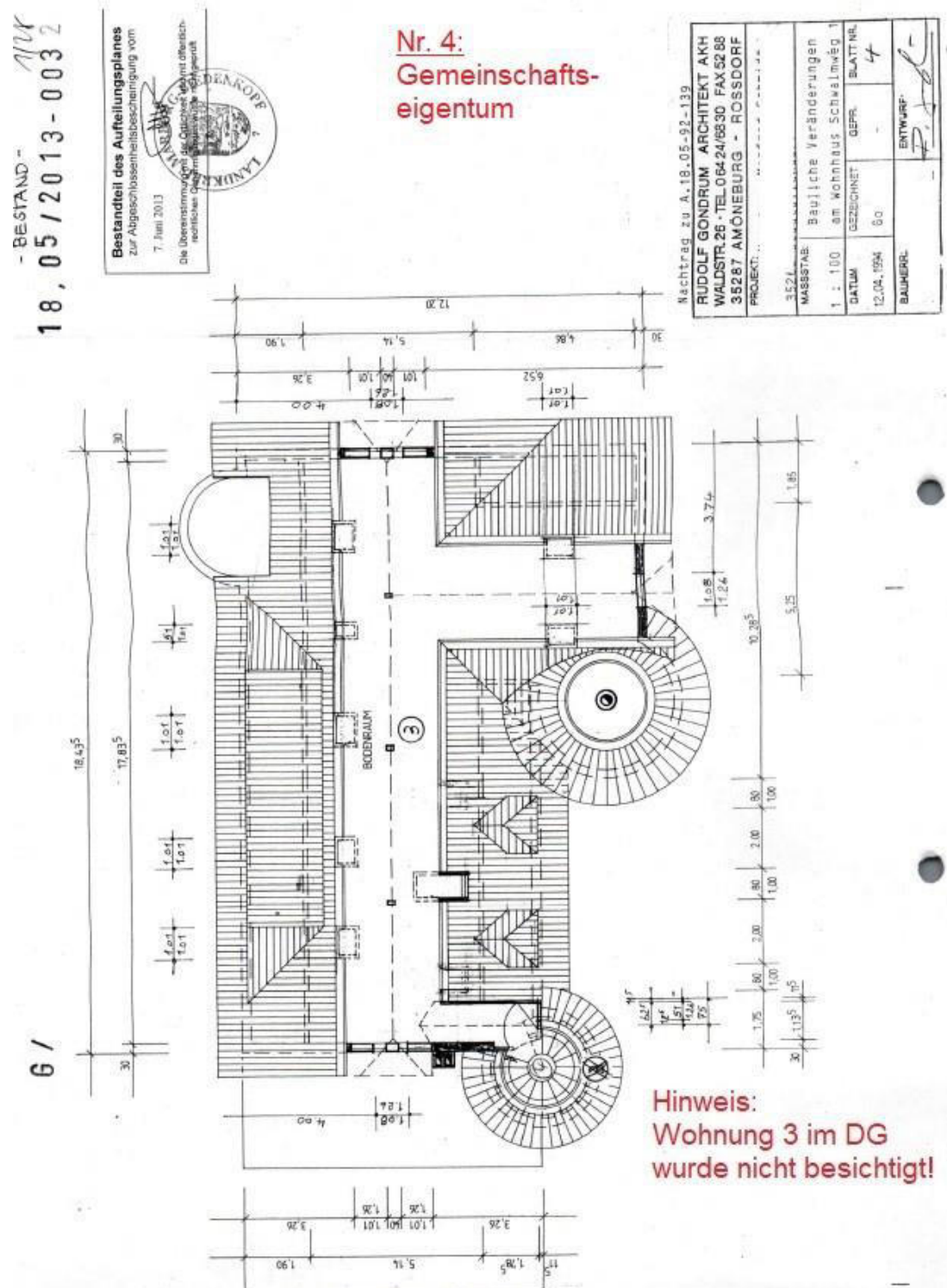


Abb. 5: Dachgeschoss (2. Ebene)

Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 6 von 8

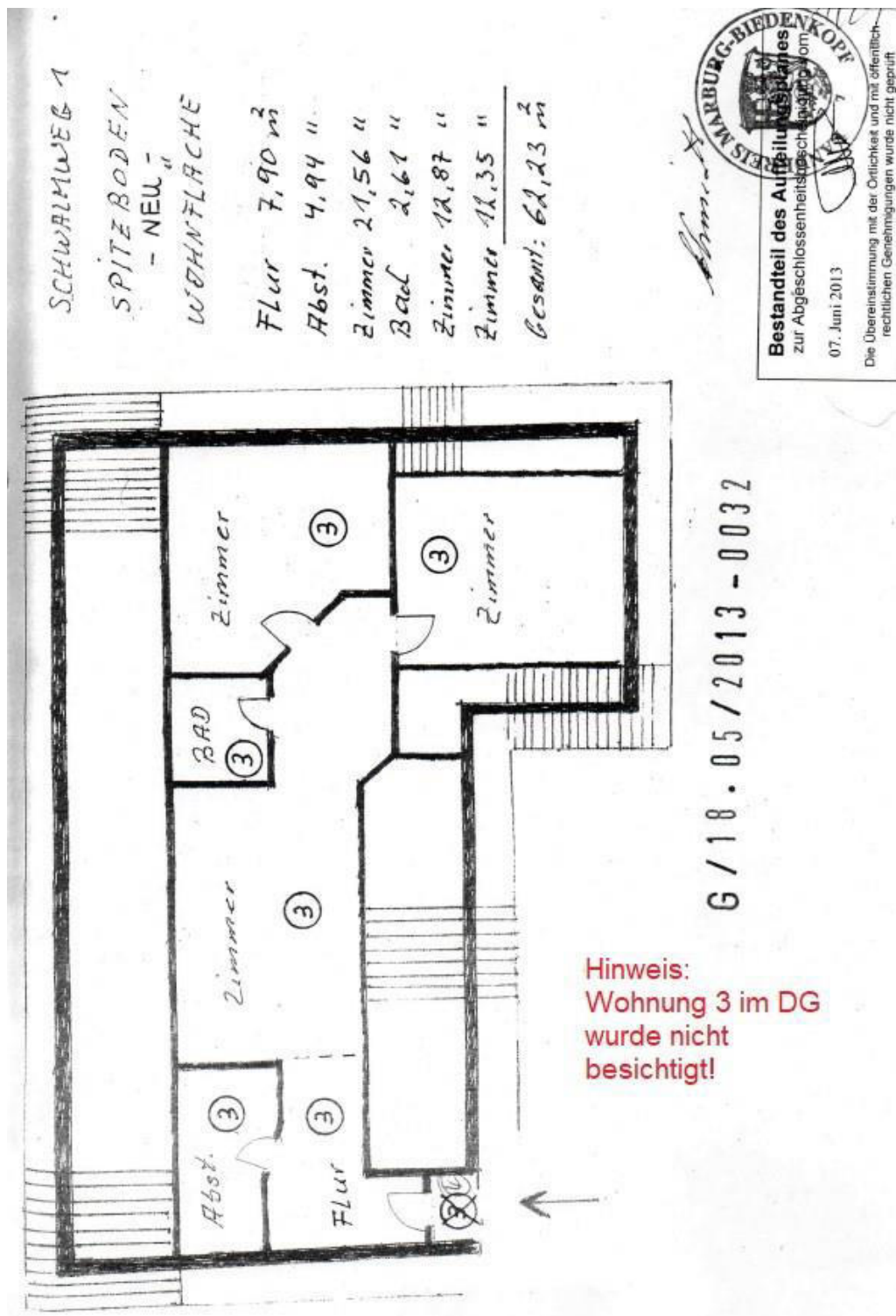


Abb. 6: Dachgeschoss (2. Ebene)

Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 7 von 8

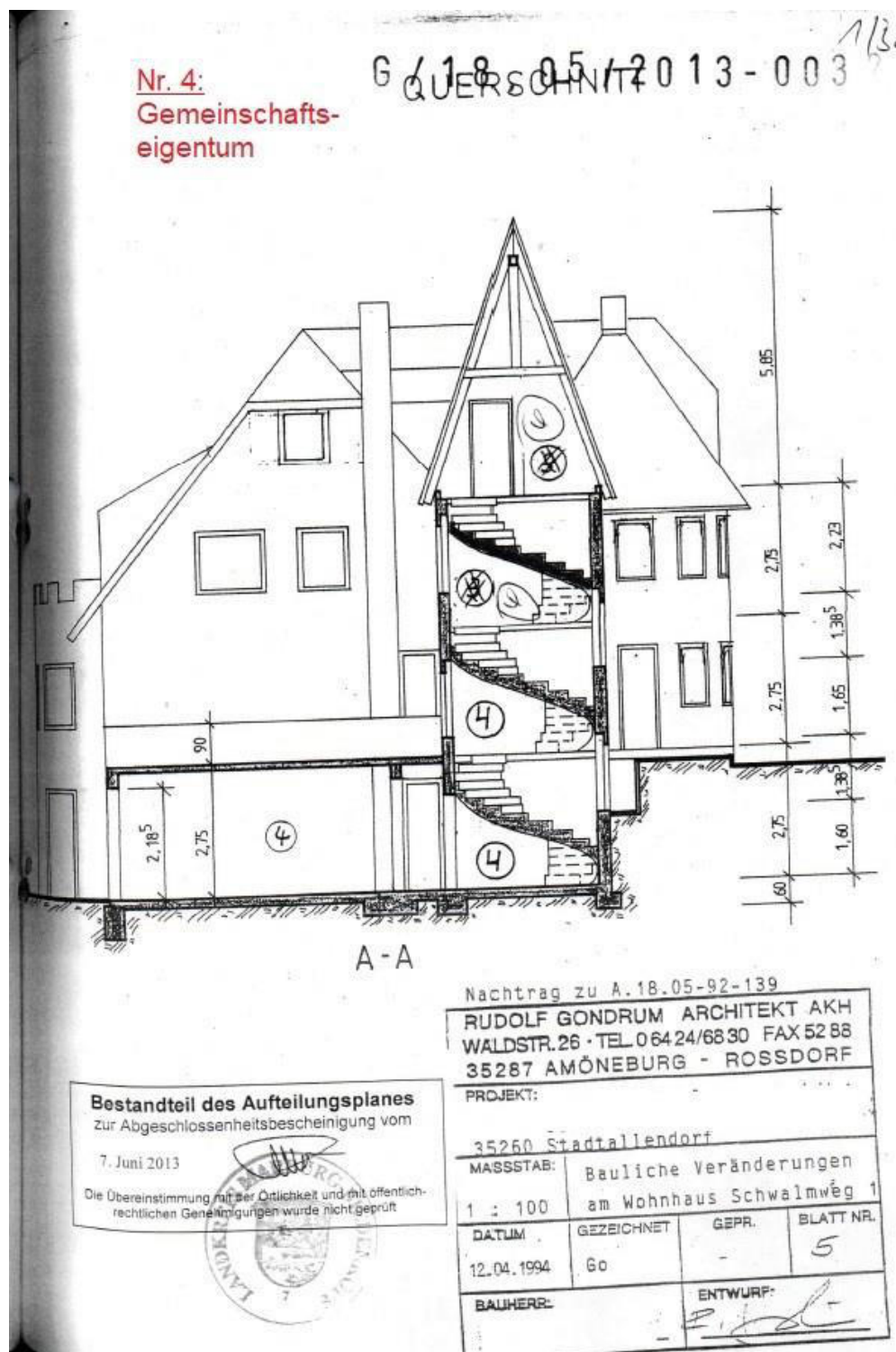


Abb. 7: Schnitt

Anlage 5: Auszüge aus den Aufteilungsplänen

Seite 8 von 8

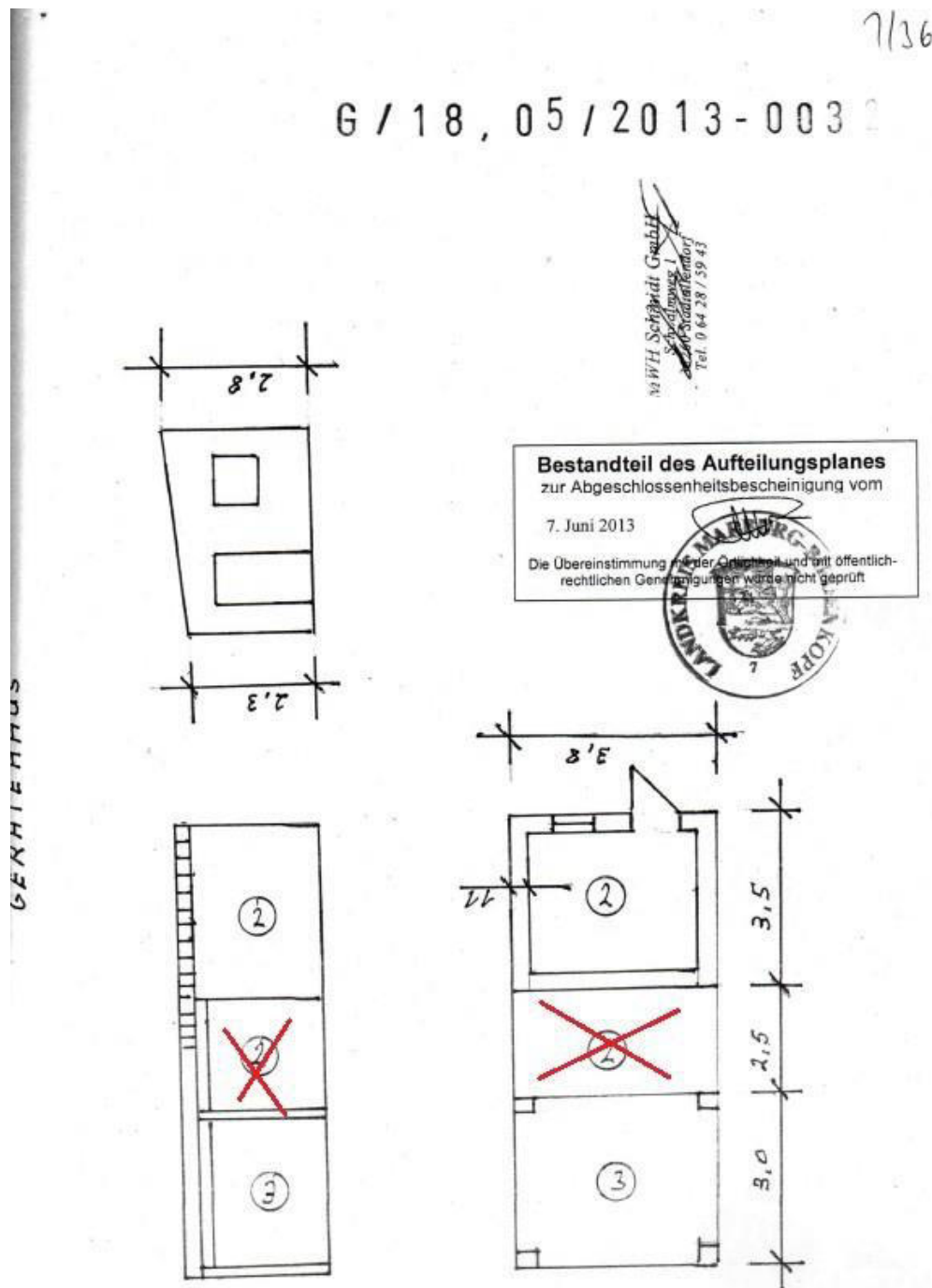


Abb. 8: Gartenhaus Nr. 1

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen von 1992

Seite 1 von 4

Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung und Garagenbau in Stadtlendorf
Schwalmweg Nr. 1

Bauherr:

Entwurf: Rudolf Gondrum Architekt 3572 Amöneburg Waldstr. 26

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

1. KELLERGESCHOSS

	GRUNDFL. BRUTTO	97% NETTO
1.1 KIND I $3,80 \times 3,375$	$12,83 \text{ m}^2$	$12,45 \text{ m}^2$
1.2 KIND II $2,875 \times 3,375$	$= 9,70 \text{ m}^2$	$9,41 \text{ m}^2$
1.3 FLUR $9,03 \times 1,135 = 10,25 \text{ m}^2$ $+ 2,00 \times 0,75 = 1,50 \text{ m}^2$ $+ 3,265 \times 3,59 = 11,72 \text{ m}^2$	$23,47 \text{ m}^2$	$22,77 \text{ m}^2$
1.4 BAD $2,98 \times 2,76$	$8,22 \text{ m}^2$	$7,98 \text{ m}^2$
1.5 SCHLAFEN $4,85 \times 4,225$	$20,49 \text{ m}^2$	$19,88 \text{ m}^2$
KELLERGESCHOSS =		<u><u>72,49 m²</u></u>

2. ERDGESCHOSS

2.1 DIELE $4,75 \times 3,35 = 15,91 \text{ m}^2$ $- 0,90 \times 1,30/2 = -0,59 \text{ m}^2$	$15,32 \text{ m}^2$	$14,86 \text{ m}^2$
2.2 SCHLAFEN $3,50 \times 4,75$	$= 16,63 \text{ m}^2$	$16,13 \text{ m}^2$
2.3 FLUR $5,405 \times 1,135$	$= 6,13 \text{ m}^2$	$5,95 \text{ m}^2$
ÜBERTRAG =		<u><u>36,94 m²</u></u>

-2-

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen von 1992

Seite 2 von 4

- 2 -		ÜBERTRAG = 36,94 m ²	
2.4 KIND I	3,80 x 3,375	= 12,83 m ²	12,45 "
2.5 KIND II	2,875 x 3,375	= 9,70 "	9,41 "
2.6 BAD	2,98 x 2,76	= 8,22 "	7,98 "
2.7 KÜCHE	1,50 ² x 3,14 / 2 = 3,53 m ²		
	+ 3,00 x 1,00 = + 3,00 "		
	+ 2,975 x 3,875 = + 11,53 "		
	+ 0,88 x 1,00 = + 0,88 "	18,94 "	18,37 "
2.8 SPK	1,01 x 3,875	= 3,91 "	3,80 "
2.9 WOHNEN	4,90 x 7,485 = 36,68 m ²		
	+ 0,35 x 2,96 = + 1,04 "	37,72 "	36,59 "
2.90 KAMIN 2.	1,70 x $\frac{4,00+2,80}{2}$ = 5,78 "		
	+ 0,80 x 4,00 = + 3,20 "		
	- 0,35 ² x 3,14 = - 0,38 "		
	+ 1,50 x $\frac{4,00+1,00}{2}$ = + 3,90 "	12,50 "	12,13 "
2.91 WOHNEN	3,615 x 4,725 = 17,08 "		
	+ 2,00 x 0,74 = + 1,48 "	18,56 "	18,00 "
2.92 GAST	3,915 x 3,35	= 13,12 "	12,73 "
Anmerkung Wohnung 2 EG: ERDGESCHOSS = 168,40 "			
abzgl. 3%: WF ca. 163 m ² (ohne Terrasse)			

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen von 1992

Seite 3 von 4

- 3 -

3. DACHGESCHOSS

		GRUNDFL. BRUTTO = 10,61 m ²	97% NETTO 10,29 m ²
3.1. GAST	3,50 x 3,03		
3.2. SCHLAFEN	4,50 x 3,35	= 15,98 "	15,50 "
3.3. BAD	3,00 x 3,35	= 10,05 "	9,75 "
3.4. WC	1,43 ⁵ x 3,03	= 4,35 "	4,22 "
3.5. KÜCHE	3,87 ⁵ x 4,00	= 15,50 "	15,04 "
3.6. SPK	1,01 x 4,00	= 4,04 "	3,92 "
3.7. WOHNEN	6,41 x 6,00 = 38,46 m ² + 1,10 x 1,00/2 = + 0,55 " + 4,00 x 0,50 = + 2,00 " + 2,00 ² x 3,14/2 = + 6,28 " - 0,35 ² x 3,14 = - 0,38 "	46,91 "	45,50 "
3.8. KIND	4,76 x 2,79 = 13,28 " + 1,26 x 0,60 = + 0,76 "	14,04 "	13,62 "
3.9. KIND	4,01 x 2,79 = 11,19 " + 1,26 x 0,60 = + 0,76 "	11,95 "	11,59 "
3.10. FLUR	1,71 x 2,89 = 4,944 + 3,80 x 1,12 = + 4,26 " + 9,14 x 1,40 = + 12,804 + 1,90 x 0,50 = + 0,95 "	22,95 "	22,26 "
			<u>151,69 m²</u>

- 4 -

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen von 1992


Seite 4 von 4


- 4 -

ZUSAMMENSTELLUNG

WOHNUNG I	KG	= 72,49 m ²
	EG	= 168,40 m ²
		240,89 m ²
WOHNUNG II	DG	151,69 m ²
GESAMT - WOHNFLÄCHE		= 392,58 m ²
BEREITS GENEHMIGT LT. AUFSTELLUNG (KLEIN) VOM 23.4.1990		= 331,12 m ²
ZUGANG		= 61,46 m ²

ROSSDORF, DEN 23.09.1992

BAUHERR: 

ENTWURF: 

HINWEIS:
Die Wohnflächenberechnung wurde nicht geprüft!

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 8



Foto 1: Ansicht aus südöstlicher Richtung



Foto 2: Ansicht aus östlicher Richtung

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 2 von 8



Foto 3: Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Foto 4: Gartenansicht

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 3 von 8



Foto 5: Ansicht des Hauseingangsbereichs



Foto 6: Hofansicht der Garage

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 4 von 8



Foto 7: Ansicht der Garage aus nordöstlicher Richtung



Foto 8: Ansicht der Garage aus nordwestlicher Richtung

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 5 von 8



Foto 9: Straßenansicht der Garage



Foto 10: Gartenhaus 1

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 6 von 8



Foto 11: Gartenhaus 2



Foto 12: beschädigte Stützmauer entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 7 von 8

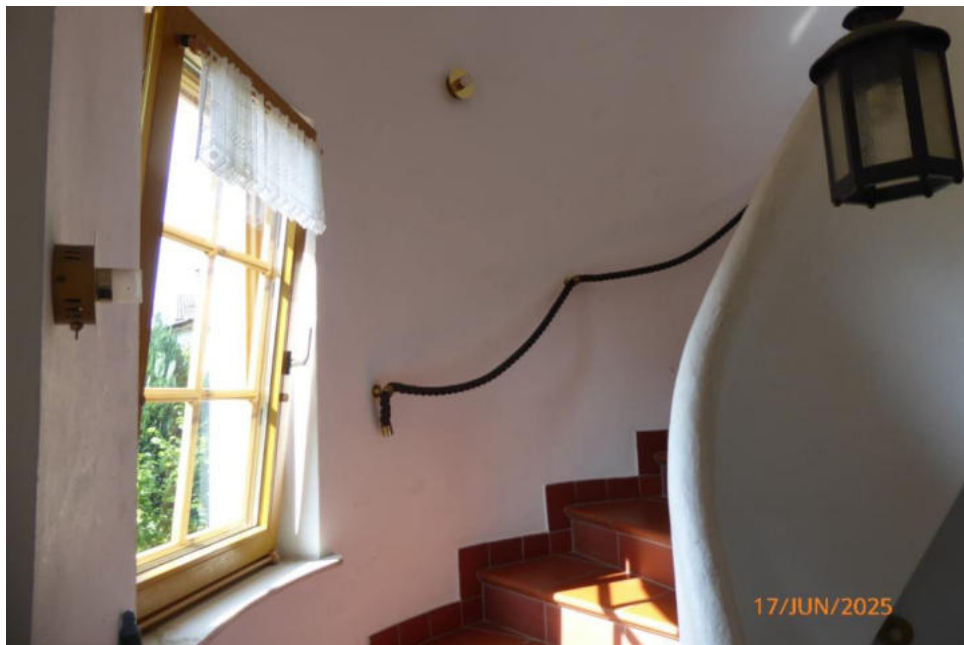


Foto 13: Treppenhaus EG



Foto 14: Wohnungseingangstür zum Wohnungseigentum Nr. 2 im EG

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 8 von 8



Foto 15: Kaminzimmer Wohnung 2 im EG



Foto 16: Badezimmer Wohnung 2 im EG