

Dipl.- Ing. Harald Höchst

**Sachverständiger für
Immobilienbewertung**

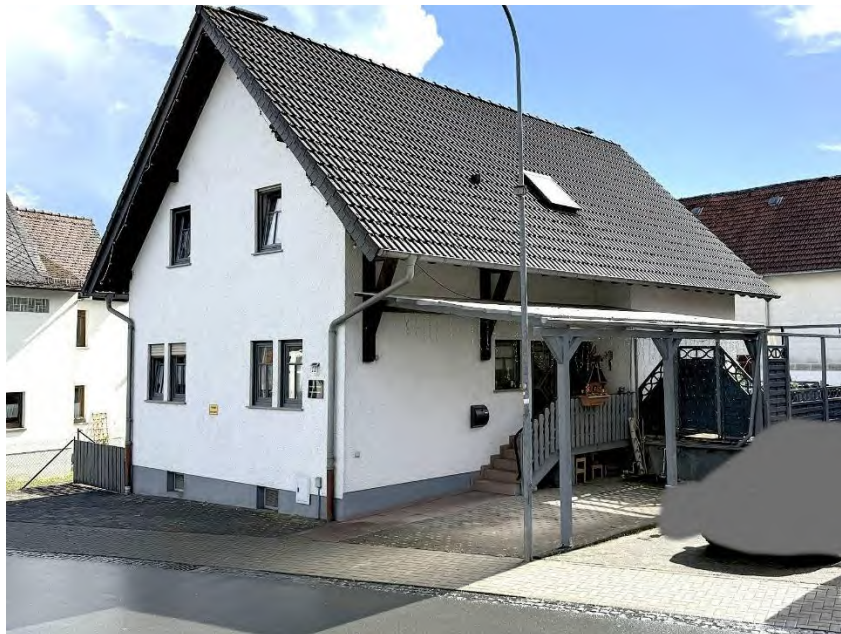
Amtsgericht Wetzlar
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar
Telefon: 0170-6391961
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de

Datum: 28.06.2025
Az.: 001-Z-2025
Gerichtsaktenzeichen: 91 K 5/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 35641 Schöffengrund, Am Markt 11



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.05.2025 ermittelt mit insgesamt rd.

251.000 €

(in Worten: zweihunderteinundfünfzigtausend Euro)

Hinweis: der ermittelte Verkehrswert enthält wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude einen Sicherheitsabschlag (siehe Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens).

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei 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
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienwohnhaus	9
3.3	Garage (jetzt vermutlich Abstellraum)	9
3.4	Scheune	9
3.5	Scheunenanbau 1	9
3.6	Scheunenanbau 2	9
3.7	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Sachwertberechnung	13
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.5	Ertragswertermittlung.....	16
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	17
4.6	Verkehrswert.....	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software	19
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
Objektadresse:	Am Markt 11 35641 Schöffengrund-Laufdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Laufdorf, Blatt 2339, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Laufdorf, Flur 13, Flurstück 30/2, Fläche 712 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 01.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	28.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	28.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 28.05.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.</p> <p>Das Grundstück wurde nur bis zum Hauseingang betreten. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Liegenschaftskarte• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)• Berechnung des Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses• Auskunft zu den Bodenrichtwerten• Auskunft betreffend gegebenenfalls vorhandenen Altflächen• Marktdaten aus der Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses sowie aus eigenen Auswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wichtige Vorbemerkungen:

Es konnte lediglich eine Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung erfolgte die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, den vorliegenden Bauakten und den Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Das Vorhandensein von möglicherweise vorhandenen, von außen nicht erkennbaren, wertbeeinflussenden Umständen konnte aus oben genannten Gründen nicht beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 20 % des ermittelten Gebäudesachwertes (ca. 55.000 €) pauschal berücksichtigt.

Vermietungssituation:

Eine Vermietung liegt vermutlich nicht vor.

Gewerbebetrieb:

An der straßenseitigen Außenwand des Wohngebäudes ist ein Schild mit der Aufschrift "Autoteile – Verkauf" angebracht. Es wird davon ausgegangen, dass die Autoteile in den Nebengebäuden und/oder in den Nebenräumen des Wohnhauses gelagert werden. Angaben über Art und Umfang des Handels mit Autoteilen liegen nicht vor.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Es wird davon ausgegangen, dass Maschinen oder Betriebseinrichtungen, bis auf möglicherweise vorhandene Regalanlagen für die Lagerung der Autoteile, nicht vorhanden sind. Eine eindeutige Feststellung konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen.

Hausschwamm:

Das Vorhandensein von Hausschwamm kann in Anbetracht der Bauweise und des Baujahres ausgeschlossen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Besonderheiten:

Weil lediglich eine Besichtigung von außen (ohne Betreten des Grundstücks) erfolgte, wurden folgende **Annahmen** getroffen. Die Annahmen beruhen auf der Besichtigung von außen, den vorliegenden Bauzeichnungen sowie auf Erfahrungswerten.

- Das Kellergeschoss ist auf einer Fläche von 34 m² (zumindest provisorisch) teilausgebaut
- Der ursprünglich als Garage genehmigte seitliche Anbau auf Kellergeschossebene wird nicht als Garage, sondern als Abstellraum genutzt
- Es erfolgt eine gewerbliche Nutzung als Lager für Autoteile in Teilen der Scheune und des Nebengebäudes bzw. in Räumen des Kellergeschosses des Wohnhauses

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schöffengrund (ca. 6.500 Einwohner); Ortsteil Laufdorf (ca. 1.600 Einwohner)
	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Norden Wetzlar, im Osten Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B 49, B 456
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Wetzlar
	<u>Bahnhof:</u> Wetzlar, Brandoberndorf
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs: überwiegend in den Nachbarorten; Schulen und Ärzte: Grundschule in Schwalbach; ansonsten überwiegend in der Nachbarstadt Wetzlar; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung): im Ortsteil Schwalbach; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet.
	Im Umfeld überwiegend wohnbauliche Nutzungen; gegenüber befindet sich die evangelische Kirche; überwiegend ortskernübliche, ein- bis zweigeschossige Bauweise mit ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 14 m;

mittlere Tiefe:
ca. 45 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 712,00 m²;

Bemerkungen:
leicht trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (Annahme);
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung der Scheune;
teilweise eingefriedet durch Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Untersuchungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen wurden nicht vorgenommen.
In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

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, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht

Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Amtsgericht schriftlich erfragt. Demnach enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

Denkmalschutz besteht gemäß Recherche im Internet sowie nach Aussage der Gemeinde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Diesbezüglich teilt die Gemeinde mit:
In Schöffengrund gibt es wiederkehrende Straßenbeiträge. Hier wird es für vergangene Baumaßnahmen noch eine finale Abrechnungssatzung in 2024 geben. Es ist davon auszugehen, dass diese jedoch für das Bewertungsgrundstück unter den Straßenbeiträgen aus dem Jahr 2023 liegen wird in Höhe von damals 434,68 €.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt, teilweise jedoch auch im Internet recherchiert.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt (Annahme).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine gesicherte Baubeschreibung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen. Die nachfolgend angefügte Kurzbeschreibung des Gebäudes erfolgt unter Zugrundelegung der Baugenehmigung aus dem Jahr 1992 und der gewonnenen Eindrücke im Rahmen der Besichtigung von außen. Auf die beigefügten Fotos wird verwiesen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1992;
Freistehendes, eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise, mit ausgebautem Dachgeschoss;
Vollständig unterkellert;
Außenwände verputzt und gestrichen;
Balkon an der Rückseite vorhanden;
Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden überwiegend vorhanden;
Satteldach mit Betondachsteindeckung;
Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher;
Entwässerungsanlagen im Mischsystem

3.3 Garage (jetzt vermutlich Abstellraum)

Baujahr: 1992
An das Wohnhaus angebautes Gebäude in Massivbauweise.
Eine Zufahrt von der Straße zur Garage ist nicht vorhanden. Es wird unterstellt, dass dieses Gebäude als Abstellraum genutzt wird.
Das Dach des Gebäudes wird als Terrasse genutzt.

3.4 Scheune

Baujahr: um 1900 (Annahme);
Ziegelsteinaußenwände, teils unverputzt, teils mit Platten verkleidet;
Das Dach besteht aus 2 gegenläufig angeordneten Satteldächern;
Dacheindeckung teils mit Faserzementwellplatten, teils mit Dachziegeln;
Scheunentor jeweils zur Vorder- und Rückseite.

3.5 Scheunenanbau 1

Baujahr: um 1900 (Annahme);
Vermutlich in Massivbauweise errichtetes, eingeschossiges Gebäude;
Außenwände verputzt;
Pultdach mit Eindeckung aus Faserzementwellplatten;
Hofseitig ein Tor.

3.6 Scheunenanbau 2

Dieses Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht einsehbar.

3.7 Außenanlagen

Soweit einsehbar: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 35641 Schöffengrund, Am Markt 11 zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Laufdorf	2339	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Laufdorf	13	30/2	712 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	712 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 95,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	712	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 95,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	95,00 €/m²	
Fläche	×	712 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	67.640,00 € <u>rd. 67.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2025 insgesamt **67.600,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage (Abstellraum)	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	780,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	pau-schale Wert-schätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	285,00 m²	21,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	230.300,00 €	10.185,00 €	
Baupreisindex (BPI) 28.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	431.121,60 €	19.066,32 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	431.121,60 €	19.066,32 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 37 Jahre 47,14 % 0,5286	linear 70 Jahre 37 Jahre 47,14 % 0,5286	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	227.890,88 €	10.078,46 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	233.890,88 €	10.078,46 €	30.000,00 €

Gebäudebezeichnung		Scheunenanbau 1	Scheunenanbau 2	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pau-schale Wert-schätzung	pau-schale Wert-schätzung	
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=			
Baupreisindex (BPI) 28.05.2025 (2010 = 100)	x			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Regionalfaktor	x			
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Alterswertminderung • Modell				

• Gesamtnutzungsdauer (GND)				
• Restnutzungsdauer (RND)				
• prozentual				
• Faktor	x			
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	800,00 €	2.000,00 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		276.769,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	288.769,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	356.369,34 €
Sachwertfaktor	x	0,86
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	306.477,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	55.000,00 €
Sachwert	=	251.477,63 €
	rd.	251.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau Hobbyraum (Annahme)	8.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	8.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon, Hauseingangsüberdachung/Carport, Hauseingangsstufen, Dachflächenfenster	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-55.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (ca. 20 % vom Gebäudesachwert) -55.000,00 € 	
Summe	-55.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG, DG	142,00		6,00	852,00	10.224,00
	2	ausgebautes KG	34,00		3,00	102,00	1.224,00
Garage (Abstellraum)	1	Lagerräume		1,00	40,00	40,00	480,00
Scheune	1	Lagerräume		1,00	130,00	130,00	1.560,00
Scheunenanbau 1	1	Lagerräume		1,00	8,00	8,00	96,00
Scheunenanbau 2	1	Lagerräume		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			176,00	4,00		1.152,00	13.824,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.824,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 3.317,76 €**

jährlicher Reinertrag **= 10.506,24 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,00 % von 67.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 1.352,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 9.154,24 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer

× **25,969**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 237.726,46 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 67.600,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 305.326,46 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 305.326,46 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 55.000,00 €**

Ertragswert **= 250.326,46 €**

rd. 250.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **251.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **250.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 35641 Schöffengrund, Am Markt 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laufdorf	2339	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Laufdorf	13	30/2

wird zum Wertermittlungstichtag 28.05.2025 mit rd.

251.000 €

in Worten: zweihunderteinundfünzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wetzlar, den 28. Juni 2025

Dipl.- Ing, Harald Höchst

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hessische Bauordnung

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe
- [4] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses
- [6] aktuelle Wohnraum-Mietwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (rotes Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35641
Ort: Laufdorf
Straße: Am Markt
Hausnummer: 11

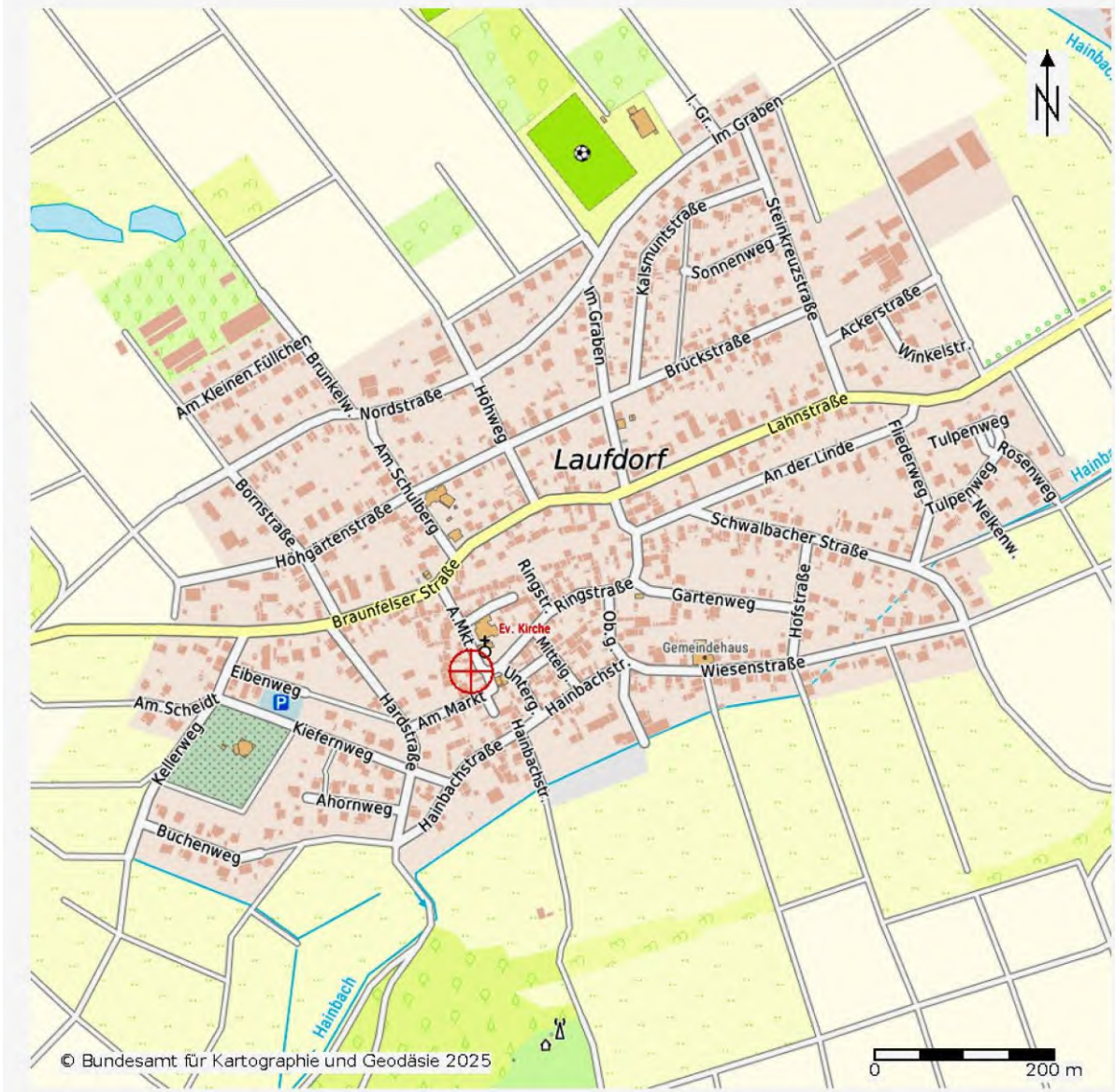


Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (rotes Fadenkreuz)

Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35641
Ort: Laufdorf
Straße: Am Markt
Hausnummer: 11



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

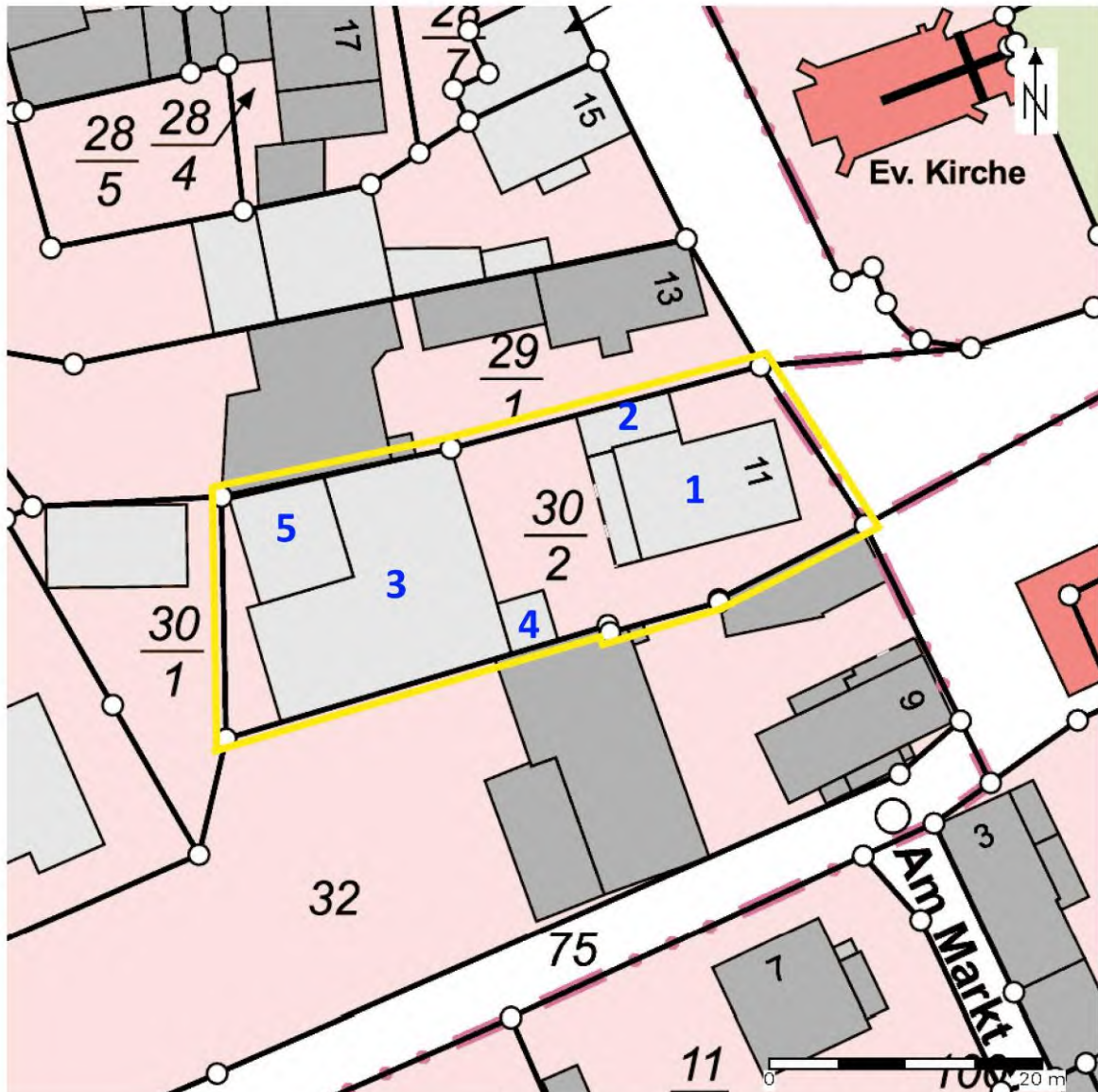
Seite 1 von 1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 35641
Ort: Laufdorf
Straße: Am Markt
Hausnummer: 11

Gebäudenummer:

- 1 - Wohnhaus
- 2 - Garage (gem. Baugenehmigung)
- 3 - Scheune
- 4 - Scheunenanbau 1
- 5 - Scheunenanbau 2



Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 2



Südansicht Wohnhaus



Südostansicht Wohnhaus

Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 2



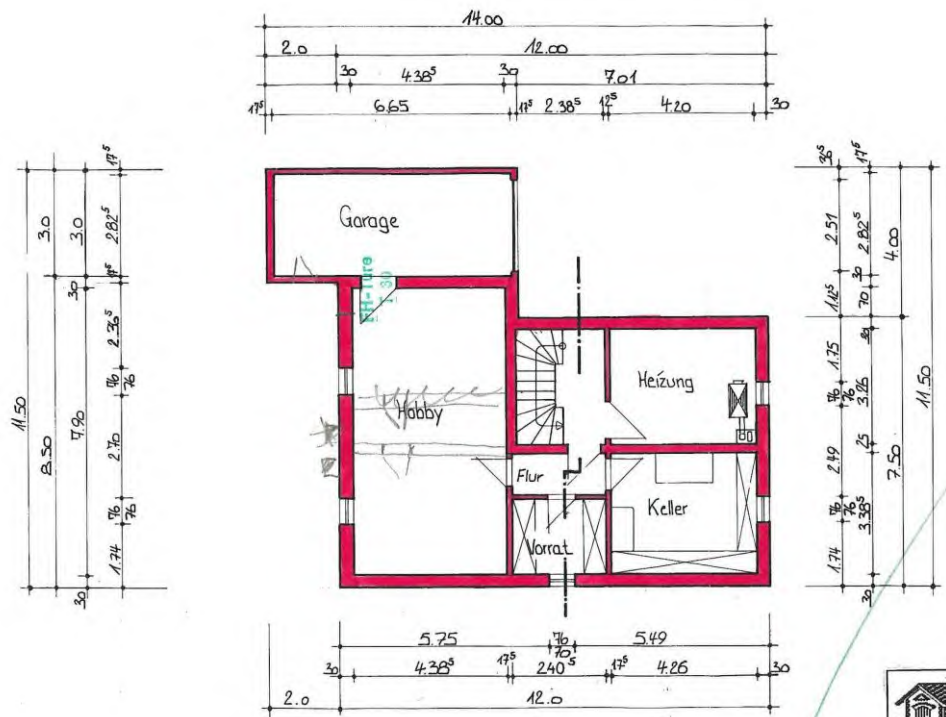
Wohnhauseingangsbereich



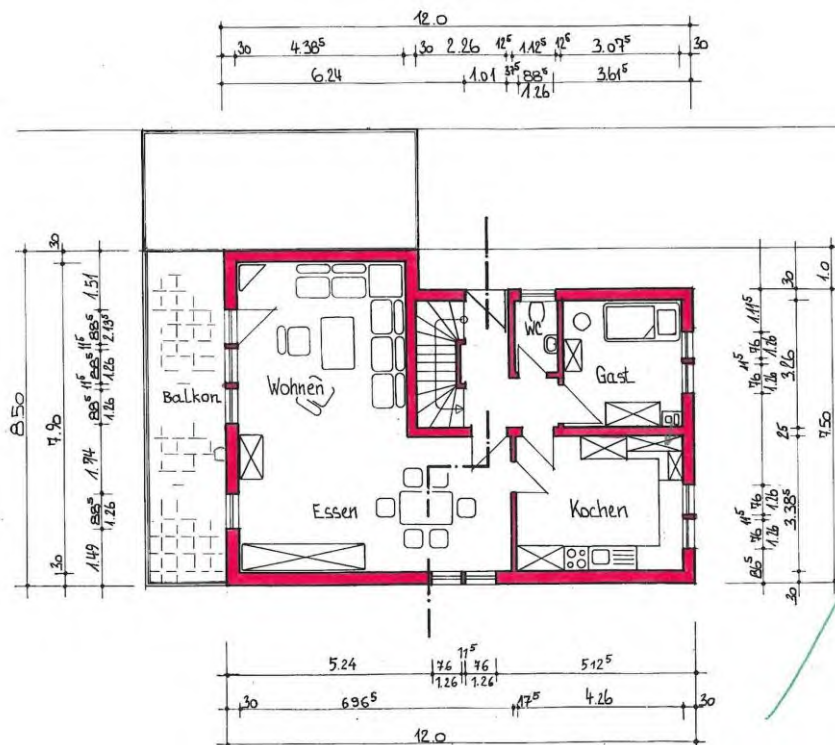
Südwestansicht Scheune

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 1 von 2



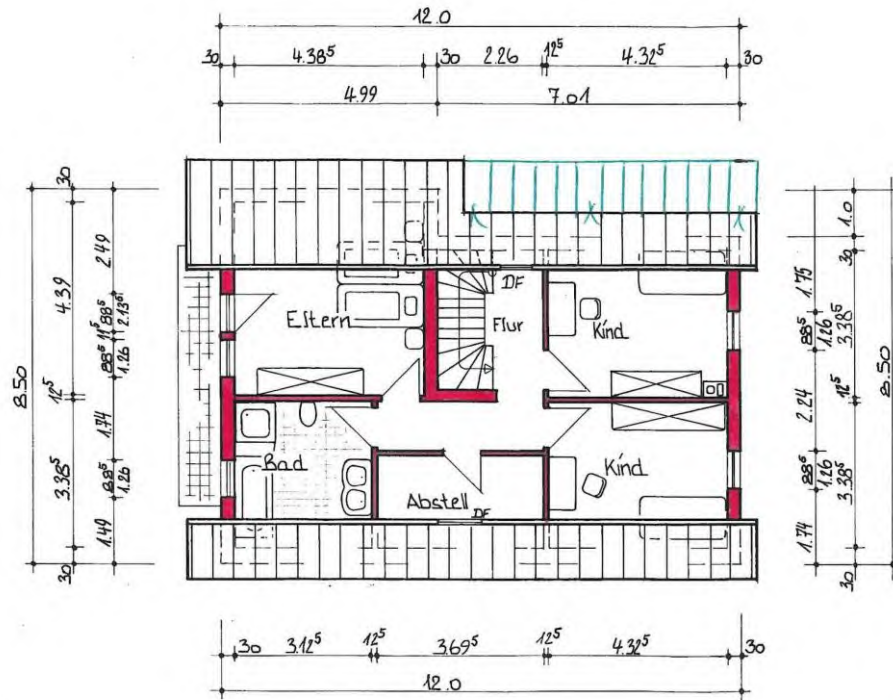
Grundriss Kellergeschoss



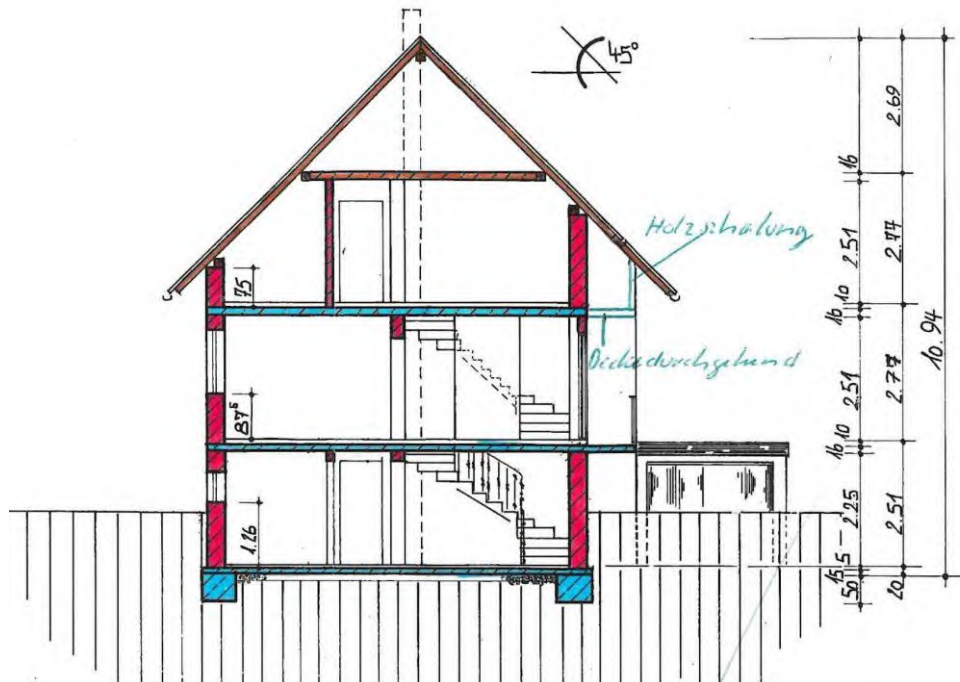
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 2 von 2



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt