



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Königstein im Taunus

Az: 95 K 27 / 18

Wertermittlungsobjekt: Bebautes Grundstück Flurstück 860 Waldstraße 11 in 65817 Eppstein

Objektart	Einfamilienhaus mit Innenschwimmbad, Garage, Carport und Keller
Wohnfläche:	Wohnhaus ca. 276 m ²
Nutzfläche:	Wohnhaus ca. 20 m ²
Brutto-Grundfläche:	Garage, Carport mit Keller gesamt ca. 48 m ²
Baujahre	Wohnhaus mit Garage 1969, Aufstockung Wohnhaus und Anbau eines Abstellraumes 1998, Überdachung Garage und Erstellung eines Carports und eines Kellers 1999
Vermietung	Das Wertermittlungsobjekt ist zum Stichtag angenommen eigengenutzt.

Verkehrswert zum Stichtag 26.06.2019

526.000,-- EUR

Hinweis: Da das Sondereigentum nicht von innen besichtigt werden konnte, ist in dem Verkehrswert ein Risikoabschlag für den nicht feststellbaren Bauzustand von 10 % berücksichtigt.



Das Gutachten mit der Bezeichnung G 19-07-02 besteht mit Anlagen aus 34 Seiten. Es darf nur zusammenhängend und bestimmungsgemäß verwendet werden. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis zum Gutachten

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Bewertungsunterlagen	4
2.1	Allgemeine Hinweise	4
2.2	Unterlagen und Informationen für die Wertermittlung	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
3.0	Rechtliche Gegebenheiten, Rechte und Belastungen	6
4.0	Grundstücksbeschreibung	8
5.0	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
5.1	Ausstattung und Flächen	11
6.0	Verkehrs-/Marktwertermittlung	15
6.1	Verfahrenserläuterungen	15
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.3	Sachwertermittlung	16
6.4	Sachwertberechnung	21
7.0	Plausibilisierung	23
8.0	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	24
8.1	Geforderte Angaben	25
9.0	Anlagen	
	Hinweise und Haftungsausschluss	26
	Stadtplan	27
	Luftbild	28
	Liegenschaftskarte	29
	Grundriss UG	30
	Grundriss OG/EG	31
	Grundriss DG und Querschnitt	32
	Fotos	33

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Königstein im Taunus - Zwangsversteigerungsabteilung - Burgweg 9, 61462 Königstein im Taunus
Auftrag	Bewertungsauftrag durch Beschluss des Amtsgerichts Königstein im Taunus mit Datum vom 15.05.2019, Aktenzeichen 95 K 27/18, eingegangen am 20. Mai 2019.
Bewertungsobjekt	Bebautes Grundstück Flurstück 860 unter der Anschrift Waldstraße 11, 65817 Eppstein
Wertermittlungszweck	Verwendung in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 95 K 27/18
Wertermittlungsstichtag	26.06.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	26.06.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
Gutachtenfertigstellung	13.08.2019
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), WEG (Wohnungseigentumsgesetz), Hessische Bauordnung (HBO), Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), Wohnflächenverordnung (WoFlV) u.a. in der jeweils gültigen Fassung.

2.0 Bewertungsunterlagen

2.1 Allgemeine Hinweise

Die Feststellungen in dem vorliegenden Gutachten basieren auf vorgelegten bzw. von der Sachverständigen eingeholten Unterlagen und Informationen, sowie den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Die verwendeten Unterlagen wurden nur stichprobenhaft bzw. nur auf Plausibilität geprüft.

Der Baugrund wurde nicht untersucht. Angaben zu den Bodenverhältnissen, insbesondere zu Altlasten, beruhen auf vorgelegten Unterlagen bzw. auf Behördenauskünften.

Die Besichtigung der baulichen und sonstigen Anlagen erfolgte ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen und Untersuchungen auf pflanzliche bzw. tierische Schädlinge sind nicht erfolgt, auch keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen oder sonstiger technischer Betriebseinrichtungen. Bezüglich der nicht einsehbaren bzw. nicht offenliegenden Baustoffe und Bauteile wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass sie sich in baualtersgemäßem Zustand befinden und die Gebrauchsfähigkeit nicht nachhaltig beeinträchtigen.

Für diese Wertermittlung wird die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und Bestimmungen sowie der Brandschutzvorschriften und anerkannten Regeln der Technik bei der Bauausführung unterstellt. Im Gutachten aufgeführte Abweichungen, Baumängel oder Bauschäden beruhen auf Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und auf Angaben in den vorliegenden Unterlagen. Wertansätze für eventuell vorliegende Mängel (Instandhaltungsstau o.ä.) sind Wert- und keine Kostenangaben. Sie basieren auf überschlägiger Schätzung möglicher Werteeinflüsse ohne vorausgegangene fachtechnische Untersuchung und können von den tatsächlichen Kosten des Mängelbeseitigungsaufwandes abweichen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren erhoben und bezahlt sind und dass ein ausreichender Versicherungsschutz besteht, sofern im vorliegenden Gutachten keine anderslautenden Feststellungen erfolgen.

Objektspezifische oder betriebsbedingte Einrichtungen, Möblierungen u.a. sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

2.2 Unterlagen und Informationen für die Wertermittlung

Vom Auftraggeber erhalten

- Auszug aus dem amtlichen Ausdruck aus dem Grundbuch von Ehlhalten, Blatt Nr. 756 vom 17.05.2019 (6 Blatt in Kopie)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Blatt in Kopie)

Von der Sachverständigen erhoben

- Unterlagen aus der Bauakte (Baupläne, Baubeschreibung, Berechnungen u.a.)
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Stand der Erschließungsbeiträge
- Auskunft aus dem Gewerberegister
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Immobilienmarktbericht 2019 für die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Tauber-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis-Limburg-Weilburg

- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2018 mit Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten / Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises

2.3 Ortsbesichtigung

Termine

Trotz rechtzeitiger schriftlicher Mitteilung des Besichtigungstermins konnte das Bewertungsobjekt nicht von innen und von außen nur vom öffentlichen Gehweg aus besichtigt werden. Die Ortsbesichtigung des Grundstückes von außen fand statt am Mittwoch, den 26.06.2019 von ca. 14.45 Uhr bis ca. 15.20.

Teilnehmer

An der Besichtigung nahmen teil:

- die Sachverständige Ewa Hasenbein

Hinweis: Aufgrund der Gegebenheit, dass das Wertermittlungsobjekt durch die Sachverständige bei der Ortsbesichtigung nur teilweise von außen, soweit vom Gehweg aus einsehbar besichtigt werden konnte, erfolgt die Feststellung des Verkehrswertes in diesem Gutachten nach auftraggeberseitiger Weisung ausschließlich nach vorgelegten und erhobenen Unterlagen und nach Vermutungen aufgrund des äußeren Anscheins des Grundstückes und des Gebäudes bei der Ortsbesichtigung. Diese Gegebenheit wird nachstehend durch einen besonderen Abschlag berücksichtigt.

3.0 Rechtliche Gegebenheiten, Rechte und Belastungen

Grundbuch Blatt 756 (auszugsweise)

Amtsgericht	Königstein im Taunus
Grundbuch von	Ehlhalten (Stand 17.05.2019)
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1: Gemarkung Ehlhalten, Flur 15, Flurstück 860, Liegenschaftsbuch 874, Hof- und Gebäudefläche Waldstraße 11, Größe 7 a 99 m ²
Abteilung I:	Nicht vorgelegt.
Abteilung II:	Lfd. Nr. 1 bis Nr. 5 zu BV Nr. 1 gelöscht. Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Königs- stein im Taunus, 95 K 27 / 18); ...
Abteilung III:	Nicht vorgelegt. Nicht wertermittlungsrelevant.

Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte	Siehe Anlage 1
Gemeinde	Eppstein
Kreis	Main-Taunus
Regierungsbezirk	Darmstadt
Gemarkung	Ehlhalten
Flur	15
Flurstück	860
Fläche	799 m ²
Lage	Waldstraße 11
Tatsächliche Nutzung	799 m ² Gebäude und Freifläche für Wohnzwecke

Baulastenverzeichnis

Nach erhaltener Auskunft von der Kreisverwaltung des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen, Umwelt, Bauaufsicht vom 23.05.2019 ist zu dem Bewertungsgrundstück Gemarkung Ehlhalten, Flur 15, Flurstück 860 keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Planungsrecht

Nach erhaltener Auskunft von der Stadt Eppstein zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten gelten im Bereich des Bewertungsgrundstückes die Bebauungspläne der (ehem.) Gemeinde Ehlhalten Nr. 3 für das Gebiet „Borbig“, rechtsverbindlich am 31.08.1965 und Nr. 5 betreffend die Änderung des Straßenbogens, rechtsverbindlich seit 21.06.1968.

Für das Bewertungsgrundstück wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Reines Wohngebiet
- 1 Vollgeschoss
- GFZ 0,4 (abweichend von der Eintragung in der Nutzungsschablone)
- Offene Bauweise
- Baustreifen mit Baulinie (bergseits) und Baugrenze (straßenseits)
- Firstrichtung
- Traufhöhe bergseits max. 4,0 m
- Satteldach, Dachneigung 25° bis 30°
- Drempel, Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig u.a.m.

Städtebauliche Satzungen	Es wurden keine Satzungen bekannt gemacht.
Denkmalschutz	Das Bewertungsobjekt steht bau- und umbaujahrbezogen vermutlich nicht unter Denkmalschutz; sachverständigenseits nicht geprüft.
Baurecht	Das Grundstück ist bebaut. Die realisierte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt ca. 0,26, gerundet 0,3, die realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ*) ca. 0,36, gerundet 0,4, jeweils bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche mit 799 m². * WGFZ gemäß Nr. 6 Abs. 6 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 - demnach sind bei der Geschossfläche auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ).
Beiträge, Kommunalabgaben	Nach erhaltener Auskunft von der Stadt Eppstein sind sämtliche Erschließungsbeiträge erhoben und entrichtet.
Mietverhältnisse	Angenommen keine. Da keine anderslautenden Informationen vorliegen, wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt eigengenutzt ist.
Mietverträge	Entfällt.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	Es sind keine sonstigen Rechte, Lasten und Beschränkungen für das Grundstück bekannt geworden, weshalb die Sachverständige auf Grund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgeht, dass keine bestehen.
Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	In Abteilung II des Grundbuches bzw. im Baulastenverzeichnis sind keine in diesem Gutachten besonders zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.

4.0 Grundstücksbeschreibung

Großraumlage:	Stadt Eppstein, ca. 13.655 Einwohner (Stand 31.12.2018), 5 Stadtteile; im südhessischen Main-Taunus-Kreis. Das Stadtbild ist geprägt von der historischen Altstadt und der darüber befindlichen Burgruine mit mächtigen Befestigungsanlagen. Eppstein liegt innerhalb des Naturparkes Taunus etwa 7 km von der Stadt Königstein im Nordosten, ca. 15 km von der Landeshauptstadt Wiesbaden im Südwesten und ca. 22 km von der etwa östlich gelegenen Metropole Frankfurt am Main entfernt. Die Stadt Eppstein ist dem Regierungsbezirk Darmstadt zugeordnet und im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum für die örtliche Grundversorgung ausgewiesen. Die örtliche Wirtschaftsstruktur bestimmen vorrangig High-Tech-Unternehmen, die von den Lagevorteilen im Rhein-Main-Gebiet profitieren.
Verkehrslage:	Eppstein liegt an der Bundesstraße B 455 mit Anschluss an die Bundesautobahn A3 Köln-Frankfurt-Würzburg (Entfernung zur Anschlussstelle ca. 3 km). Darüber hinaus verlaufen im Stadtgebiet mehrere Landesstraßen zur weiteren Anbindung an das überregionale Straßennetz. Anschluss an den Schienenverkehr besteht mittels S Bahnverbindungen (Linie S 2) zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt etwa 20 km von Eppstein entfernt.
Infrastruktur:	Eppstein verfügt über zahlreiche Versorgungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf, sowie über vielfältige Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote. Übergeordnete Einrichtungen sind in der Landeshauptstadt Wiesbaden und in Frankfurt am Main vorhanden.
ÖPNV:	Ca. 8 Min. Fußweg bis zur Haltestelle „Königsteiner Straße“. Weiter mit Buslinie 805 (30 Minuten-Takt) bis „Bahnhof Eppstein“ (Fahrzeit ca. 10 Min.). Ab hier weiter mit S-Bahnlinie S 2 bis Frankfurt am Main Hauptbahnhof“ (Fahrzeit ca. 26 Minuten).
Gebietslage:	Im nördlich der Kernstadt Eppstein gelegenen Stadtteil Ehlhalten. Der Stadtteil Ehlhalten besteht aus 2 Siedlungskernen westlich und östlich des Dattenbaches und stellt hinsichtlich der Einwohnerzahl den kleinsten, in Bezug auf seine Gemarkungsfläche den größten Stadtteil der Stadt Eppstein dar. Ehlhalten verfügt über eine Kindertagesstätte, Sporteinrichtungen und einzelne Dienstleistungseinrichtungen. Die Versorgungslage in Bezug auf für Güter des täglichen Bedarfs ist ungünstig. Zwischen dem Stadtteil Ehlhalten und der Kernstadt Eppstein verkehrt die Buslinie 805 und zusätzlich an Schultagen die Buslinie 816. Naherholungs-, Wald- und Grünflächen finden sich am Ortsrand und im Bereich der drei Bachläufe innerhalb der Gemarkung. Ehlhalten liegt etwa 3,3 km nördlich von der Stadtverwaltung Eppstein.
Umgebung:	Niedergeschossige Wohnbebauung, Waldflächen.
Wohnlage:	Innerhalb eines überwiegend mit 1- bis 2--geschossigen Wohnhäusern bebauten, durchgrünten Wohngebietes gelegen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in etwa Südwesthanglage und hat angenommen teilweise Fernsicht. Versorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, nach Veröffentlichungen im Internet befindet sich im Ortskern eine Kin-

dertagesstätte. Zum Stadtzentrum und zum Bahnhof Eppstein besteht eine Busverbindung mit Anschluss an das S-Bahnnetz der Rhein-Main-Region. Größere Frei- und Naherholungsflächen sind fußläufig erreichbar. Nach der Einstufung der Bodenwertniveaus durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Tauber-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis-Limburg-Weilburg werden Wohnbauflächen in Eppstein mit einem Bodenrichtwert von 230 EUR/m² als mäßige Lage, von 390 EUR/m² als mittlere Lage bewertet. Die Wohnlagequalität des Bewertungsobjektes wird infolge der Hanglage insgesamt als mittlere Wohnlage bewertet.

Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Verkehrseinwirkungen auf das Grundstück feststellbar.
Topographie:	Das Grundstück ist hängig und durch die Bebauung teilweise terrassiert.
Gestalt und Form:	Der Grundstückszuschnitt ist weitgehend unregelmäßig, etwa rechteckig. Die genaue Flurstücksabgrenzung ist dem in der Anlage 1 beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen.
Erschließung:	Die Waldstraße ist eine als Sackgasse erstellte innerörtliche Wohngebieterschließungsstraße innerhalb einer Tempo-30-Zone, ausgebaut mit zweiseitigem Gehweg. Parkmöglichkeiten bestehen teilweise am Straßenrand. Die Zufahrt erfolgt von der Schlossborner Straße (L 3011, Ortsdurchfahrt) über die Silberbachstraße und Feldbergstraße. Auf dem Grundstück sind eine Garage und ein angebauter Carport vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück ist angenommen voll erschlossen.
Grundstücksgröße:	Lt. Grundbuch 799 m ² .
Grenzverhältnisse:	Das Wohnhaus ist mit allseitigem Grenzabstand auf dem Grundstück erstellt. Die Garage ist an die Nachbargarage auf dem Grundstück Waldstraße 9 angebaut.
Baugrund:	Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Feststellungen hierzu wurden nicht getroffen.
Altlasten:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht erhoben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem planungsrechtlich als „Reines Wohngebiet“ in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiet. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1965 galt § 1 (4) BBauG, wonach sich die Bauleitpläne „nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit“ zu richten hatten. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen durch Vornutzungen und deren mögliche Einflüsse auf die geplante Nutzung berücksichtigt wurden. Es wird in dieser Wertermittlung somit sachverständigenseits ungeprüft davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück keine zu berücksichtigenden, wertbeeinträchtigenden Kontaminationen bzw. Altlasten vorliegen.

5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

Besonderer Hinweis:	Die Beschreibung der baulichen Anlagen beschränkt sich mangels möglicher näherer Inaugenscheinnahme des Wohnhauses auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der baulichen Anlagen nach Aktenlage und Feststellungen von außen bei der Ortsbesichtigung.
<u>Wohnhaus Waldstraße 11</u>	
Art des Gebäudes:	1- bis 2-geschossiges Einfamilienhaus mit teilweise freiliegendem Untergeschoss unter ausgebautem Satteldach und Einzelgarage, angebaut an die Nachbargarage auf dem Grundstück Waldstraße 9, sowie überdachter Kfz-Stellplatz (Carport) mit angrenzendem ins Erdreich eingeschobenem Kellerraum. Garage, Carport und Eingangsvorbereich sind durch ein gemeinsames Satteldach überdacht.
Anordnung, Zugang:	In Mittellage, traufständig, hanglagebedingt erhöht und annähernd parallel und zur Waldstraße angeordnetes Wohnhaus. Zugang zum Untergeschoss vom Gehweg nordöstlich der Waldstraße über befestigten, überdeckten Vor-/Zugangsbereich neben dem überdachten Kfz-Stellplatz, Holzgartentor und Außen-treppenanlage. Klingel mit Türsprechstelle und Briefkasten am Mauerpfeiler neben dem Gartentor; Außenleuchte.
Hauseingang:	Im Untergeschoss auf der etwa Südwestseite am Haus gelegener Hauseingang, nach Plandarstellung neben der Schwimmhalle, überdacht durch darüber liegenden Balkon.
Nutzung (nach Planeinschrieb)	<u>Untergeschoss:</u> Windfang, Diele mit Treppe ins OG(EG), Schwimmhalle, Dusche/WC, Keller, Heizungsraum mit angeschlossenem Öllageraum, Geräte-/Hobbyraum, 1 Zimmer. <u>Ober(Erd)geschoss:</u> Treppe vom UG/Treppe zum DG, Wohnzimmer mit Ausgängen zum Balkon und zur Terrasse, Esszimmer mit Küchentheke, Küche mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum unbeheizten Abstellraum (Anbau), Flur, Bad, 1 Zimmer mit Zugang zum Balkon. Dachgeschoss: Treppe vom OG/EG, Flur, Abstellraum, Bad/WC, 2 Zimmer.
Baujahr:	Wohnhaus nach Aktenlage 1969 (Fertigstellung); 1978 Terrassenüberdachung und Anbau eines unbeheizten Abstellraumes (gartenseitig); 1998 Aufstockung mit Dachausbau; 1999 Garagenüberdachung und Erstellung eines Carports sowie eines Kellers. Zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen keine Informationen vor.
Bauliche Struktur:	Freistehendes Gebäude, integrierte Vertikalerschließung mittels einläufiger Treppen, tlw. mit Teilwendelung. UG als Hanggeschoss teilweise freiliegend, OG (EG), und DG als voll ausgebauten Dachgeschoss.
Konstruktion:	Massiv.
Wände:	Massiv (Mauerwerk).
Decken:	Massiv.
Treppen:	Einläufig, Stahl/Holz; keine weitere Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung stattfand.
Dach:	Asymmetrisches bzw. einhäufiges Satteldach, an Balkon und rückwärtigem Anbau Pultdach, Terrasse unter Satteldach. Nach

	Aktenlage jeweils auf Holzkonstruktion mit Tonziegeldeckung („Frankfurter Pfannen“) am Wohnhaus (DG) gedämmt.
Fassade:	Verputzt und gestrichen, teilweise (DG) Holzschalung (horizontal angeordnet) gestrichen, nach Angabe im Bauantrag tlw. gedämmt; teilweise Ziermetallgitter an Fenstern. Von außen tlw. erkennbare Anstrichmängel bzw. Verschmutzungen an verputzten und holzverschalten Fassadenteilen.
Energetische Situation:	Eine sachgerechte Beurteilung der energetischen Situation ist nicht möglich, da kein Energieausweis vorlag.
Garage:	Einzelgarage unter Satteldach, teilweise angebaut an Garage Waldstraße 9. Zufahrt von der Waldstraße über Kipptor beplankt, ferngesteuert, Holzfenster zum Carport. Wände außen verputzt und gestrichen. Teilweise geringe Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich. Zur Ausstattung liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.
Carport:	Überdachter Kfz-Stellplatz unter Satteldach mit sichtbarer Holzkonstruktion. Bodenbelag Betonplatten (Waschbeton); geschlossene Wände verputzt und gestrichen. Rückwärtig mit Holztüre zum Keller, seitlich Gartentor (Grundstückszugang) und Müllboxen in Mauereinfassung (Bruchstein). Zufahrt von der Waldstraße.
Außenanlagen:	Befestigte Zugangs-/Zufahrtsflächen (Betonplatten, tlw. Natursteinpflaster), Außentreppenanlage (Waschbetonstufen), Stützmauer und Mauereinfriedung zur Straße (Bruchsteinmauern), in Einfriedung/Mauer integrierte Müllboxen, Gartenflächen straßenseitig ziergärtnerisch angelegt, Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück.
Baulicher Zustand:	Außen vermutet allgemein bau- bzw. umbaujahrbezogen durchschnittlicher Bauzustand mit Instandhaltungsschlag in Teilbereichen (Putzfassadenteile).

5.1 Ausstattung und Flächen

Allgemeiner Hinweis:	Mangels Innenbesichtigung Beschreibung der Innenausstattung nach Aktenlage.
Heizung:	Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohnhauses ölbefeuerte hauszentrale Heizungsanlage, abgemauerter Öllagertank (Fassungsvermögen 5.000 Liter), zusätzlich Feststoffkaminofen im Wohnzimmer.
Warmwasserversorgung:	Angenommen über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen: (angenommen nach Plänen)	UG: Duschbad mit Dusche, Waschtisch, WC; Schwimmbadan-schlüsse. EG/OG: Bad mit Badewanne, Waschtisch; Küche vermutlich mit Anschlüssen für Spüle; Hauswirtschaftsraum vermutlich mit Waschmaschinenanschluss. DG: Bad mit Toilette, mangels Darstellung keine weitere Angabe möglich.
Sonstiges:	Satellitenantennenanlage.
Versorgungsleitungen:	Keine Angabe möglich.
Fenster:	UG, OG/EG: vermutlich Holzfenster, am Schwimmbad boden-tief, nähere Ausführung unbekannt; DG Isolierglasfenster im Holzrahmen; nach Plandarstellung auf der straßenabgewand-ten Dachseite Dachflächenfenster.

Sonnenschutz:	Teilweise Kunststoffrollläden (DG), OG/EG tlw. Holzklappläden, ansonsten keine Angabe möglich.
Türen:	Keine Angabe möglich.
Bodenbeläge:	Im UG nach Aktenlage, Linoleum, Zementestrich, Kork, ansonsten keine Angabe möglich.
Wände und Decken:	Keine Angabe möglich.
Möblierung:	Keine Angabe möglich.
Terrasse/Balkon:	OG/EG: Terrasse und Balkon überdacht, Balkon mit holzverkleideter Brüstung, Terrasse anscheinend teilweise Massivbrüstung, ansonsten keine Angabe möglich.
Baulicher Zustand:	Keine Angabe möglich.

Flächen:

Die nachstehend aufgeführten Flächen wurden aus den erhobenen Unterlagen ermittelt. Die Wohnflächenberechnung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV) unter Berücksichtigung eines Putzabzuges von 3 %, da in den Bauplänen Rohbaumaße angegeben sind.

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjektes wurde in Anlehnung an DIN 277 nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie (SW-RL) aus den erhobenen Bauplänen ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort hat nicht stattgefunden, sodass Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden können.

Wohnfläche in Anlehnung an WoFIV mit 3% Putzabzug

Untergeschoss	102,26 m ²
Obergeschoss	87,93 m ²
Dachgeschoss	81,16 m ²
	271,35 m ²
./. 3% Putz	-8,14 m ²
	263,21 m ²
Balkon, Terrasse OG zu ¼	12,34 m ²
Summe Wohnfläche	275,55 m ²
gerundet	<u><u>276 m²</u></u>

Nutzfläche Wohnhaus ohne Putzabzug

Untergeschoss	9,09 m ²
Obergeschoss	11,20 m ²
Summe Nutzfläche	20,29 m ²
gerundet	<u><u>20 m²</u></u>

Brutto-Grundflächen gemäß SW-RL

1. Wohnhaus

Ebene	Fläche
Untergeschoss	154,33 m ²
Obergeschoss	128,52 m ²
Dachgeschoss	116,00 m ²
Summe BGF	398,85 m ²
BGF Wohnhaus	399 m²

2. Garage, Carport, Nebenraum

Garage	20,91 m ²
Carport	21,00 m ²
Keller	6,30 m ²
Summe BGF	48,21 m ²
BGF Nebengebäude	48 m²

Zuschnitt:

Das Einfamilienhaus verfügt über einen vom abgetreppten Vorgarten zugänglichen Eingangsbereich im Untergeschoss mit angeschlossener Diele (Eingangshalle), über welche die übrigen Räumlichkeiten (Zimmer, Sonder- sowie Zubehörräume einschließlich Schwimmhalle) auf der Grundrissebene erschlossen sind. Die zum Vorgarten orientierten Räume sind freiliegend, natürlich belichtet und belüftet. Die rückwärtigen Nebenräume liegen im Erdreich an der Außenwand. Die Belichtung und Belüftung erfolgt nach der Plandarstellung über Lichtschächte. Der Treppenaufgang zur Hauptwohnebene liegt zentral, etwa mittig in der Diele.

Der darüber liegende Wohnbereich mit zweiseitig vorgelagerten Freisitzen (Balkon, Terrasse), angeschlossenen Esszimmer mit Küchentheke ist über 3 Doppelfenster Türen zu den Austrittsflächen belichtet. Die zentral gelegene einläufige Treppe vom UG gliedert die Grundrissebene in einen straßenseitig gelegenen Wohnbereich, davon abgetrennten „privaten“ Schlafbereich (Schlafzimmer, Vorbereich (Flur), Treppe DG und Bad) sowie einen an der rückwärtigen Außenwand gelegenen Bereich mit Zubehör-/Nebenräumen wie Küche, Hauswirtschaftsraum und angeschlossener unbeheizter Abstellraum. Alle Räume bis auf den Vorbereich zwischen Schlafzimmer und Bad liegen an Außenwänden und sind natürlich belichtet und belüftet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein innenliegender zentraler Flur neben dem Treppenaufgang, von dem 2 straßenseitig gelegene Zimmer sowie die rückwärtig angeordneten Räume (Abstellraum, Bad) erschlossen sind. Zur Straße hin sind infolge des Drenpels mit 2 m Höhe gerade Fenster, auf der Rückseite mit einem Drenpel von 1 m Höhe nach der Plandarstellung Dachflächenfenster eingebaut. Von den straßenseitig gelegenen Räumen besteht hanglagebedingt Fernsicht ins Tal. Die Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten im DG ist aus sachverständiger Sicht zweckentsprechend angemessen.

Gesamtbeurteilung:

Am nordöstlichen Rand des Stadtteils Ehlhalten der Stadt Eppstein am Waldrand gelegenes freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Carport. Hanglagebedingt (etwa Südwesthang) verfügt das Gebäude über ein teilweise freiliegendes Untergeschoss mit entsprechenden Nutzungsvorteilen. Vom Dachgeschoss, eventuell auch Ober(Erd)geschoss besteht angenommen teilweise Frei-/Fernsicht.

Die Grundrissgliederung, Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten werden sachverständigenseits als gut bewertet.

Die Ausstattung wird infolge der vorhandenen Sanitärräume, der Schwimmhalle, der großzügigen Austritte (Balkon, Terrasse) sowie des vorhandenen Feststoffkamins als mittel bis gehoben angenommen.

Der Zustand des Gesamtgrundstückes und der vorhandenen Baulichkeiten kann aufgrund der besonderen Gegebenheit, dass keine Innenbesichtigung stattfinden konnte und die baulichen Anlagen sowie das Grundstück nur vom öffentlichen Straßenraum aus in Augenschein genommen werden konnten, sachverständigenseits nicht beurteilt werden

6.0 Verkehrs-/Marktwertermittlung

6.1 Verfahrenserläuterungen

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren vorgesehen. Die Auswahl des Verfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, und ist entsprechend zu begründen. Der Verkehrswert wird aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abgeleitet (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Verfahrensmerkmale

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV):

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei sind Vergleichspreise von Grundstücken heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Änderungen der Marktverhältnisse und Abweichungen der Grundstücksmerkmale werden durch Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Das Vergleichswertverfahren ist vorrangig bei der Bodenwertermittlung anzuwenden. Stehen nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung wird hierbei regelmäßig auf die von den Gutachterausschüssen gem. § 196 BauGB zu ermittelnden Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die an die jeweiligen objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen sind.

Für bebaute Grundstücke können zur Ermittlung des Vergleichswertes neben objektartbezogenen Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV):

Beim Ertragswertverfahren ergibt sich der Ertragswert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert und dem auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisierten Gebäudereinertrag. Der Gebäudereinertrag errechnet sich aus dem marktüblich erzielbaren Gebäudereinertrag, abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und abzüglich der Bodenwertverzinsung. Alternativ kann auch das vereinfachte Ertragswertverfahren - kein Bodenwertverzinsungsabzug, aber Abzinsung des Bodenwerts über die Restnutzungsdauer- oder im Falle sich verändernder Erträge auch ein mehrperiodisches Verfahren angewendet werden. Der Ertragswertermittlung sind insbesondere nachhaltig erzielbare Mietansätze, ein angemessener, objekt- und nutzungsbezogener Liegenschaftszinssatz und eine den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Restnutzungsdauer zu Grunde zu legen.

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten angewendet, die am Markt nach den erzielbaren Erträgen beurteilt werden (Renditeobjekte).

Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV):

Das Sachwertverfahren kommt in der Regel bei selbstgenutzten Objekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern zu Anwendung, da hier insbesondere die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht. Der Sachwert (vorläufiger Sachwert) einer Immobilie ergibt sich aus dem ermittelten Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Zeitwert der baulichen Anlagen wird üblicherweise aus den sog. Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung einer Minderung wegen Alters (Alterswertminderung) entsprechend der Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Besondere Bauteile, Baunebenkosten und Außenanlagen sind einzubeziehen.

In den Wertermittlungsverfahren sind vor der Ableitung des Verkehrswerts zuerst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung) und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts. Im Er-

gebnis kann eine Anpassung der ermittelten Werte z.B. durch marktgerechte Zu- oder Abschläge erfolgen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Bewertungsauftrag umfasst die Ermittlung (Schätzung) des Verkehrswertes des bebauten Grundstückes Flurstück 6629/5, Füllerstraße 14 in Gerlingen zum Stichtag 05.07.2013.

Nach § 8 (1) ImmoWertV richtet sich die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens nach den Gegebenheiten des Objektes und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten. Im vorliegenden Fall ist eine zum Stichtag als Einfamilienhaus genutzte Doppelhaushälfte zu bewerten, für die grundsätzlich jedes der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren angewendet werden kann. Eine Ermittlung im Vergleichswertverfahren setzt voraus, dass genügend Kaufpreise von mit dem Bewertungsobjekt annähernd vergleichbaren Objekten oder geeignete Vergleichsfaktoren zur Verfügung stehen. In der vom örtlichen Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung liegt keine ausreichende Zahl von Kauffällen annähernd vergleichbarer Objekte vor. Es wurden auch keine Vergleichsfaktoren ermittelt, so dass die Wertermittlung für das zu bewertende bebaute Grundstück nicht im Vergleichswertverfahren erfolgen kann.

Das Ertragswertverfahren kommt für die Wertermittlung nicht in Betracht, da Einfamilienhäuser in der Regel nicht vermietet, sondern eigengenutzt werden, wie das Bewertungsobjekt zum Stichtag.

Eine Bewertung im Sachwertverfahren ist möglich, sofern lage- und objektartbezogene Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) vorliegen. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt keine Sachwertfaktoren für Wohnhäuser. Nach erhaltener Auskunft wird bei Wertermittlungen regelmäßig der Grundstücksmarktbericht von Stuttgart herangezogen. Im Grundstücksmarktbericht 2013 von Stuttgart sind Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser veröffentlicht, so dass die Wertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt, zumal dieses Verfahren, neben dem Vergleichswertverfahren, insbesondere für die Wertermittlung von Objekten angewendet wird, die zur Eigennutzung erworben werden.

6.3 Sachwertermittlung

Die Sachwertverfahren erfolgt im Sachwertverfahren nach § 21 ff. ImmoWertV.

1. Bodenwert

Für die Bodenwertermittlung wird der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus Kreises festgestellte Bodenrichtwert herangezogen. Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes wurde zum Stichtag 01.01.2018 als zonaler der Bodenrichtwert innerhalb der Bodenrichtwertzone 4 festgestellt: 320 EUR/m².

Der Bodenrichtwert wurde auf Grundlage folgender Merkmale für die Bodenrichtwertzone 4 festgestellt:

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstückes	570 m ²

Der festgestellte Bodenrichtwert kann für die Bodenwertermittlung angewendet werden, sofern die zu Grunde liegenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes hinreichend mit den Merkmalen des Richtwertgrundstückes übereinstimmen, wobei Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

Der Stichtag für den Bodenrichtwert zum 01.01.2018 weicht um nahezu 1,5 Jahre vom Bewertungsstichtag ab. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Main-Taunus-Kreis war nach den Vorbemerkungen zum Immobilienmarktbericht 2019 für die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Tauber-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis-Limburg-Weilburg im Jahr 2018 höher als das An-

gebot an verfügbaren Flächen. In hochpreisigen Gebieten sind auch die Bodenpreise seit 2017 angestiegen. Nach den im Immobilienmarktbericht 2019 aufgeführten Bodenpreisindizes ist für den Bereich des Main-Taunus-Kreises zwischen 2014 und 2016 – jeweils bezogen auf den Feststellungsstichtag zum Stichtag 01. Januar – im Bodenrichtwertbereich 200 – 299 EUR/m² eine Steigerung von ca. 1,4 %, im Bodenrichtwertbereich 300 – 399 EUR/m² von ca. 5, % eingetreten. Für den Zeitraum zwischen 2016 und 2018 sind folgende Steigerungen ablesbar: Bodenrichtwertbereich 200 – 299 EUR/m² Steigerung von ca. 17,4 %, im Bodenrichtwertbereich 300 – 399 EUR/m² von ca. 15,2 %.

Infolge der nach Presseveröffentlichungen weiterhin anhaltend, jedoch etwas schwächer angespannten Marktlage wird in dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes im Stadtteil Ehlhalten der Stadt Eppstein die Marktentwicklung im Zeitraum seit der Feststellung des Bodenrichtwertes berücksichtigt durch einen Zuschlag nach sachverständigem Ermessen geschätzt in einer Spanne von 5 % bis 15 %, gewählt 10 % bezogen auf den zum 01.01.2018 geltenden Bodenrichtwert.

Das zu bewertende Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück. Für Wertunterschiede aus unterschiedlichen Grundstücksgrößen hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises nachstehend aufgeführte Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2018 veröffentlicht.

Grundstücksfläche (m ²) 550	Umrechnungskoeffizient	0,99
Grundstücksfläche (m ²) 600	Umrechnungskoeffizient	0,98
Grundstücksfläche (m ²) 800	Umrechnungskoeffizient	0,95

Für den vorliegenden Bewertungsfall wird der Umrechnungskoeffizient für die Abweichung in der Grundstücksgröße nach den vorstehenden Werten angesetzt zu: $0,95 / 0,985 = 0,96$

Ein weiteres wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal bildet seine Hanglage, die mit Vorteilen für zu errichtende bauliche Anlagen verbunden ist. Zum einen besteht die Möglichkeit durch teilweises Freilegen des Untergeschosses, Aufenthaltsräume auf dieser Ebene herzustellen, und zum anderen kann für einen Teil der Räumlichkeiten in den darüber liegenden Ebenen eine Aussichtslage (Fernsicht) geschaffen werden.

Der Hanglage wird somit ein positiver Werteinfluss beigemessen. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen Zuschlag nach sachverständigem Ermessen geschätzt in Höhe von 5 % bezogen auf den Bodenrichtwert.

Das Grundstück ist zum Stichtag mit einem Wohnhaus als bebaut. Die Bebauung entspricht weitgehend der Umgebungsbebauung und kann als gebietstypisch angesehen werden. Die Erschließungsbeiträge sind entrichtet. Es sind somit keine weiteren Abweichungen vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Die Berechnung des Bodenwertes erfolgt nachstehend in Punkt 6.4.

2. Herstellungswert/Normalherstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen basiert auf dem angenommenen Herstellungswert. Der Herstellungswert entspricht den gewöhnlichen, für eine fiktive Neuerrichtung aufzuwendenden Kosten und wird auf der Grundlage normierter Herstellungskostenkataloge für die nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen entsprechend ihren Eigenschaften berechnet.

Aus Gründen der erforderlichen Methodenkongruenz wird der Herstellungswert in dieser Wertermittlung nach Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt, entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich Main-Taunus-Kreis bei der Ableitung der für die Marktanpassung herangezogenen Sachwertfaktoren.

Das hier zu bewertende freistehende Einfamilien-Wohnhaus umfasst 3 Stockwerke: ein Kellergeschoss (UG) als teilweise freiliegendes Hanggeschoss, ein Normalgeschoss (EG/OG) und ein voll ausgebautes Dachgeschoss (DG). Es wird infolge der annähernd gegebenen Vergleichbarkeit dem NHK-Gebäudetyp 1.01, freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss zugeordnet. Der Ausstattungsstandard wird insgesamt mit Standardstufe 3 mit dem Kostenkennwert 835,-- EUR/m² BGF angenommen, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte. Die Gegebenheit, dass das Untergeschoss teilweise freiliegend ist und ein Teil der Räume im nach der Darstellung in den Bauplänen und den darin eingetragenen Raumnutzungen

angenommen teilweise höherwertig als in üblichen Kellergeschossen ausgebaut ist, wird durch einen Zuschlag nach sachverständigem Ermessen in Höhe von 10 % zum Kostenkennwert berücksichtigt.

Zusätzlich zu berücksichtigen sind von den NHK nicht erfasste besondere Bauteile. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den straßenseitigen Balkon, die Terrasse über dem Schwimmbad und den offenen Kamin. Diese Bauteile werden in der nachstehenden Wertermittlung durch einen sachverständigenseits geschätzten Zuschlag in Höhe von pauschal 30.000,-- EUR berücksichtigt. Die übrigen Besonderheiten wie Lichtschächte und Satellitenantenne sind in dem erhöht gewählten Kostenkennwert berücksichtigt.

Das Garagengebäude wurde 1999 mit einem Satteldach versehen, teilweise umgestaltet und durch einen überdachten Kfz-Stellplatz und einen ins Erdreich eingeschobenen Kellerraum ergänzt. Die NHK enthalten Kostenkennwerte für Garagen, jedoch nicht für überdachte Stellplätze und einzelne Kellerräume. Da es sich im gegebenen Fall um baulich verbundene Anlagen handelt, wird als Wertansatz für die gesamte Nutzungseinheit in dieser Wertermittlung der Kostenkennwert für Einzelgaragen der Standardstufe 4 in Ansatz gebracht. Darin ist die Gegebenheit, dass der Carport nach 2 Seiten offen ist und die angenommen einfachere Gestaltung des Kellerraumes ebenso berücksichtigt, wie die aufwendige Dachgestaltung (sichtbare Holzkonstruktion mit holzverschalter Untersicht). Für den Parkierungsbereich (Garage, Carport) und den Kellerraum wird somit der Kostenkennwert nach dem NHK-Typ 14.1, Standardstufe 4 mit 485,-- EUR/m² BGF in Ansatz gebracht.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohnhauses ergibt sich nach Aktenlage zu 399 m², für die Parkierungsanlagen und den Kellerraum zu 48 m².

3. Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern liegt entsprechend Anlage 3 SW-RL zwischen 60 und 80 Jahren und ist abhängig von der dem Bewertungsobjekt zugeordneten Standardstufe. Da im gegebenen Fall keine Innenbesichtigung zur Feststellung der Ausstattungsqualität stattfinden konnte, wird in Ermangelung anderweitiger Informationen zur Innenausstattung die Ausstattungsqualität bau- bzw. umbaujahrbezogen für den Gebäudetyp 1.01 in der Standardstufe 3 angenommen.

Nach den in Anlage 3 SW-RL aufgeführten Orientierungswerten ist die übliche Gesamtnutzungsdauer für derartige Wohngebäude mit 70 Jahren anzusetzen. Dies entspricht auch dem Ansatz des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für die Marktanpassung.

Für die Parkierungsanlagen und den Kellerraum wird in Anlehnung an NHK 2010, Anlage 3 von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

Im vorliegenden Fall ist ein Wohngebäude zu bewerten, das ca.1969 erbaut wurde. Im Jahr 1978 erfolgte die Überdachung der Terrasse über der Schwimmhalle und im Jahr 1998 eine Aufstockung mit Dacherneuerung und Ausbau des Dachgeschosses.

Unter Berücksichtigung der nach der Erbauung durchgeführten Umbauten wird in Verbindung mit einem angenommen überwiegend durchschnittlichen Bauzustand die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag geschätzt in einer Spanne von 25 Jahren bis 35 Jahren, gewählt 30 Jahre.

Für die Parkierungsanlagen mit Keller wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren in Verbindung mit einer zum Zeitpunkt der Garagenüberdachung angenommenen umfassenden Modernisierung des Garagengebäudes ebenfalls von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

4. Korrekturen

Eine Anpassung der Kostenkennwerte an die regionalen und örtlichen Gegebenheiten ist nach NHK 2010 nicht erforderlich. Die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag sind jedoch in jedem Fall zu berücksichtigen. Die Anpassung erfolgt über die entsprechenden Baupreisindizes. Das Statistische Bundesamt gibt für Wohngebäude folgende Indizes an:

Baupreisindex 2010 (Jahresdurchschnitt, Basis 2015 = 100):	90,1
Baupreisindex II. Quartal 2019 (Basis 2015 = 100)	114,3

Die vorstehenden objektbezogenen Kostenkennwerte sind somit wie folgt anzupassen:
Wohnhaus: $835,-- \text{ EUR/m}^2 \times 1,1 \times 114,3/90,1 = \text{gerundet } 1.165,-- \text{ EUR/m}^2$
Parkierungsanlagen, Keller $485,-- \text{ EUR/m}^2 \times 114,3/90,1 = \text{gerundet } 615,-- \text{ EUR/m}^2$

5. Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten nach NHK 2010 enthalten.

6. Alterswertminderung

Aufgrund des Erfordernisses zur Verwendung konformer Bewertungsparameter für die Anwendung der Sachwertfaktoren erfolgt die Alterswertminderung analog dem Vorgehen des zuständigen Gutachterausschusses entsprechend 4.3. SW-RL nach der linearen Methode. Die anzusetzende Alterswertminderung ergibt sich nach den vorstehenden Ausführungen zu den Gesamtnutzungsdauern und sachverständigenseits geschätzten Restnutzungsdauern wie folgt:

- Wohnhaus $(30 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} \times 100) - 100 = - 57,14 \text{ \%, gerundet } - 57 \text{ \%$
- Parkierungsanlagen, Keller $(30 \text{ Jahre} / 50 \text{ Jahre} \times 100) - 100 = - 40 \text{ \%$

7. Außenanlagen

Die Herstellungskosten der Außenanlagen werden analog dem Vorgehen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises pauschal mit 5 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

4. Marktanpassung

Gemäß § 8 Abs. 2 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und daran anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Sachwertverfahren üblicherweise durch Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren, die von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Es werden nachstehend die vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen.

Im Immobilienmarktbericht 2019 für die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Tauber-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis-Limburg-Weilburg sind Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis von Herstellungskosten nach NHK 2010 für unterschiedliche Bodenrichtwertniveaus angegeben. Grundlage bilden Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018. Die aufgeführten Sachwertfaktoren gelten für Eigenheime mit Nebengebäuden und Außenanlagen.

Für das Bodenrichtwertniveau 300 EUR/m² bis 399 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 500.000,-- EUR bei 1,15, mit einem vorläufigen Sachwert von 550.000,-- EUR bei 1,11. Der vorläufige Sachwert für das Bewertungsobjekt wurde in Höhe von rd. 526.000 EUR ermittelt. Aus den vorstehend genannten Werten ergibt sich für das Bewertungsobjekt mittels Interpolation ein Sachwertfaktor von 1,13.

Das Bewertungsobjekt befindet sich aus sachverständiger Sicht im Wesentlichen in mittlerer Wohnlage mit Einschränkung infolge fehlender Versorgungseinrichtungen. Die Ausstattung wird mangels einer Innenbesichtigung als durchschnittlich angenommen, der Gebäudezustand ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Aus sachverständiger Sicht erscheint für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des Standortes im Stadtteil Ehlhalten der Stadt Eppstein zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor von 1,13 – entspricht einem Marktanpassungszuschlag von 13 % - angemessen und marktgerecht.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale:

Als besondere objektspezifische Merkmale sind zu berücksichtigen:

1. Der von außen erkennbare Instandhaltungsstau an Teilbereichen der Fassade des Wohnhauses (Putzverfärbungen, Anstrichmängel Holzschalung DG) sowie an der Garage (Putzschäden) wird durch einen pauschalen Wertabschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert in Höhe von geschätzt 10.000,-- EUR berücksichtigt.

Weitere besondere Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

6.4 Sachwertberechnung

Bodenwert

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2018 320 €/m²
 Zone 4, baureifes Land, unbebaut, erschließungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche, 570 m²

Zu berücksichtigende Abweichungen

Zeitliche Entwicklung	Zuschlag	10,0%	x	320 €/m ²	32 €/m ²
Grundstücksgröße (Faktor 0,96)	Abschlag	-4,0%	x	320 €/m ²	-13 €/m ²
Hanglage	Zuschlag	5,0%	x	320 €/m ²	16 €/m ²
Bezogener Bodenwert					<u>355 €/m²</u>

	Entw. Zustand	Fläche		Bez. BW	
Grundstück Flst. 5336/6	Bauland	799 m ²	x	355 €/m ²	283.645 €
Bodenwert					<u>283.645 €</u>

Bewertungsparameter:

Normalherstellungskosten nach NHK 2010
 Wohnhaus: Freistehende Einfamilienhäuser Typ 1.01, GND 70 Jahre
 Zuschlag bes. Bauteile pauschal 30.000,-- €
 Parkieranlagen, Keller: Einzelgaragen Typ 14.1, GND 50 Jahre
 Baukostenindizes (Basis 2015 = 100): JD 2010 = 90,1; 2. Q. 2019 = 114,3
 Restnutzungsdauer: Wohnhaus 30 Jahre
 Restnutzungsdauer: Parkieranlagen, Keller 30 Jahre
 Herstellungskosten Außenanlagen: 5 % vom Herstellungswert
 Alterswertminderung linear: Wohnhaus 57%, Parkieranlagen, Keller 40%
 Marktanpassungsfaktor 1,13
 Wertanteil Instandhaltungssatz pauschal -10.000,-- €

Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus Kostenansatz/m²BGF: 835 €/m² x 1,1 x 114,3/90,1 1.165 €/m²
 Parkieranlagen, Keller: Kostenansatz/m²BGF: 485 €/m² x 114,3/90,1 615 €/m²

Herstellungskosten:

Wohnhaus	BGF		Kostenansatz	
	399 m ²	x	1.165 €	464.835 €
Zuschlag bes. Bauteile			pauschal	<u>30.000 €</u>
Herstellungswert Wohnhaus				494.835 €

Parkieranlagen, Keller	BGF		Kostenansatz	
	48 m ²	x	615 €	29.520 €
Herstellungswert Parkieranlagen, Keller				<u>29.520 €</u>

Alterswertminderung

Alterswertminderung Wohnhaus	-57%	x	494.835 €	-282.056 €
Alterswertminderung Parkieranlagen, Keller	-40%	x	29.520 €	<u>-11.808 €</u>
				-293.864 €

Sachwert der baulichen Anlagen **230.491 €**

Außenanlagen	pauschal	5,0%	x	230.491 €	<u>11.525 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen					242.016 €

Vorläufiger Sachwert

Bodenwert					283.645 €
Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen					242.016 €
Vorläufiger Sachwert					<u>525.661 €</u>

Marktanpassung

Sachwertfaktor nach IMB 2019 interpoliert	1,13	x	525.661 €	593.997 €
---	------	---	-----------	-----------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwertanteil infolge besonderer technischer Umstände:

(z.B. Instandhaltungsstau, Instandsetzungsbedarf u.a.m.)

Abschlag Anstrichmängel Fassade, Putzschäden Garage	pauschal	-10.000 €
---	----------	-----------

Sachwertanteil infolge sonstiger wertbeeinflussender Umstände:	0 €
--	-----

Sachwert

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung	593.997 €
Sachwertanteil infolge besonderer technischer Umstände	-10.000 €
Sachwertanteil infolge sonstiger wertbeeinflussender Umstände	<u>0 €</u>
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	583.997 €

gerundet **584.000 €**

7.0 Plausibilisierung

Aus dem vorstehend ermittelten Sachwert in Höhe von 584.000 EUR für 276 m² Wohnfläche ergibt sich zum Stichtag ein Wert von 2.116,-- EUR/m² Wohnfläche.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Wertes werden Angaben von ausgewerteten Kauffällen im Immobilienmarktbericht 2019 für die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Tauber-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis-Limburg-Weilburg herangezogen.

Darin sind unter 5.4.1 Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Main-Taunus-Kreis in den letzten 3 Jahren seit der Veröffentlichung aufgeführt. Für Baujahre ab 1950 ergeben sich für die Stadt Eppstein folgende Werte:

- Mittlerer Kaufpreis	488.189,-- EUR
- Mittlere Grundstücksgröße	636 m ²
- Mittlere Wohnfläche	179 m ²
- Mittlerer Bodenrichtwert	348,-- EUR

Hinweis: Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle enthält 6 Kauffälle aus 2018.

In Abschnitt 7 des Immobilienmarktberichtes 2019 sind Indexreihen zu Durchschnittspreisen von Einfamilienhäusern in den Landkreisen im Zeitraum 2006 -2018 aufgeführt (Basis 2006/2007 = 100). Die Zahlen aus 2018 wurden für eine Trendangabe verwendet. Für die Stadt Eppstein ist in 2018 als Tendenz eine Steigerung anzunehmen, wobei der Index für Eppstein an 9. Stelle der 12 aufgeführten Gemeinden des Landkreises rangiert.

In Abschnitt 10 sind Vergleichsfaktoren gemäß § 183 Absatz 2 BewG für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Schwankungsbereich von $\pm 20\%$ angegeben. Die Angaben beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren nach 1950, Wohnflächen zwischen 80 und 250 m² und Grundstücksgrößen zwischen 250 m² und 1.500 m².

Für ein freistehendes Einfamilienhaus im Main-Taunus-Kreis, Marktbereich 5 (entspricht der Lage der Stadt Eppstein) mit dem Baujahr 1969 im Bodenrichtwertbereich 300 bis 399 EUR/m² liegt der Vergleichsfaktor bei einer Grundstücksgröße von 800 m² bei einer Wohnfläche von 250 m² bei 2.177 EUR/m² Wohnfläche. Vergleichsfaktoren für Objekte mit größeren Wohnflächen sind nicht aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der Gegebenheit, dass das Innenschwimmbad und der Hobbyraum als beheizt angenommen und mit rd. 56 m² in die Wohnflächenermittlung nach der Wohnflächenverordnung eingeflossen sind, erscheint der ermittelte Wert aus sachverständiger Sicht plausibel und marktgerecht.

8.0 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Dieser Verkehrswert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Für das Bewertungsobjekt Grundstück Flurstück 860 mit den aufstehenden Gebäuden wurde ermittelt:

Sachwert 584.000,-- EUR

Der Sachwert wurde nach Aktenlage auf der Grundlage normierter Baukostenansätze aus den NHK 2010 ermittelt und mit Hilfe veröffentlichter Marktdaten des Gutachterausschusses für die Bereiche Hochtaunuskreis, Main-Tauber-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis-Limburg-Weilburg an die regionalen Marktverhältnisse angepasst.

Grundstücksmarktüblich wird der Verkehrswert für Einfamilienhäuser aus dem marktgerecht unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Wertermittlungsobjektes und der Nachfragesituation zum Stichtag ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die besondere Gegebenheit, dass bei der Ortsbesichtigung durch die Sachverständige keine vollständige Außenbesichtigung und keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen stattfinden konnte, wird mit einem Risikoabschlag von gewählt 10% berücksichtigt, bezogen auf den Sachwert. Somit ergibt sich der Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwert nach Risikoanpassung zu 584.000,-- EUR x 0,90 = EUR 525.600,--, gerundet 526.000,-- EUR

Unter Berücksichtigung der vorgenannten, wertbildenden Faktoren schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert)

für das mit einem Einfamilienhaus mit Innenschwimmbad, Garage, Carport und Keller

bebaute Grundstück Flurstück 860

unter der Anschrift Waldstraße 11 in 65817 Eppstein

zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2019

auf

526.000 EUR

(Fünfhundertsechszwanzigtausend Euro)

8.1 Geforderte Angaben

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Stichtag angenommen eigengenutzt.

Nach erhaltener Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Eppstein ist unter der Anschrift Waldstraße 11, 65718 Eppstein aktuell kein Gewerbebetrieb registriert.

Es wurden keine Maschinen oder Betriebsvorrichtungen mitgeschätzt.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt und von außen nur vom angrenzenden öffentlichen Gehweg eingesehen werden konnten, konnte sachverständigen-seits nicht festgestellt werden, ob Verdacht auf einen Hausschwammbefall besteht.

Der Sachverständigen sind keine Informationen zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Es sind infolge von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches keine besonderen Auswirkungen auf das Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen.

Ein Energieausweis hat der Sachverständigen nicht vorgelegen.

Ausgefertigt:

Königstein im Taunus, den 13. August 2019

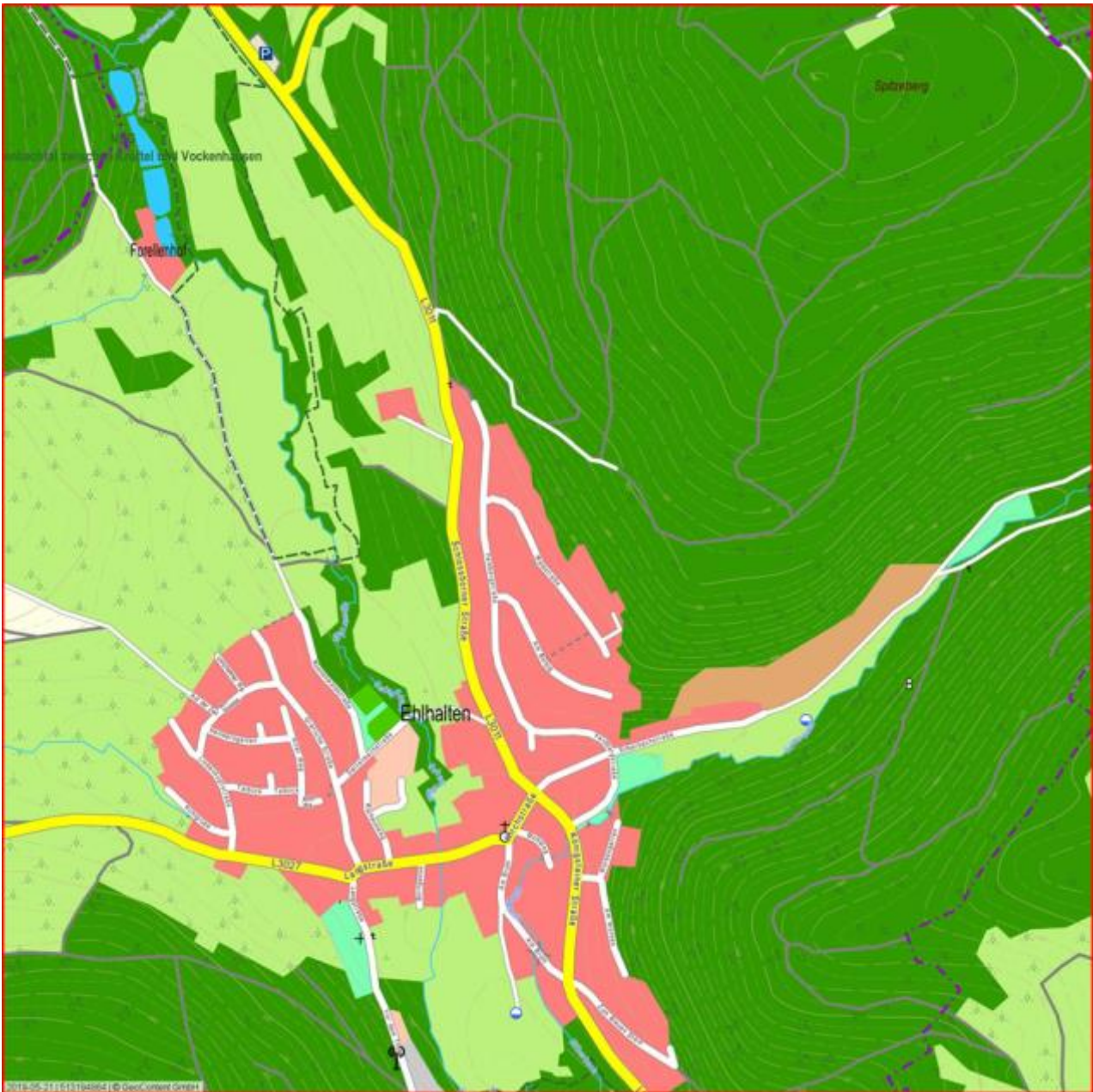
Dipl.-Volkswirtin Ewa Hasenbein

9.0 Anlagen

Hinweise und Haftungsausschluss

- Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV). Es wird unterstellt, dass sich zwischen dem Ortstermin und dem Stichtag (falls abweichend) keine wertrelevanten Veränderungen am Bewertungsobjekt und an der Lage ergeben haben. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.
- Das Wertgutachten ist nur für die Auftraggeberin und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach Rücksprache mit Zustimmung der Verfasser gestattet.
- Die Räumlichkeiten wurden nicht von innen besichtigt; soweit festgestellt, wurden Mängel aufgeführt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.
- Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen fand nicht statt; die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt nicht. Rechte, Lasten und Beschränkungen werden soweit bekannt gesondert berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen erfüllt.
- Die im Gutachten verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, soweit möglich plausibilisiert und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt.
- Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.
- Es wird für den Fall der Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Gutachtens gegebenenfalls enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen kommerziellen Nutzung zugeführt werden dürfen.

Stadtplan



Luftbild



Liegenschaftskarte (verkleinert)

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 860
Flur: 15
Gemarkung: Ehlhalten

Gemeinde: Eppstein
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

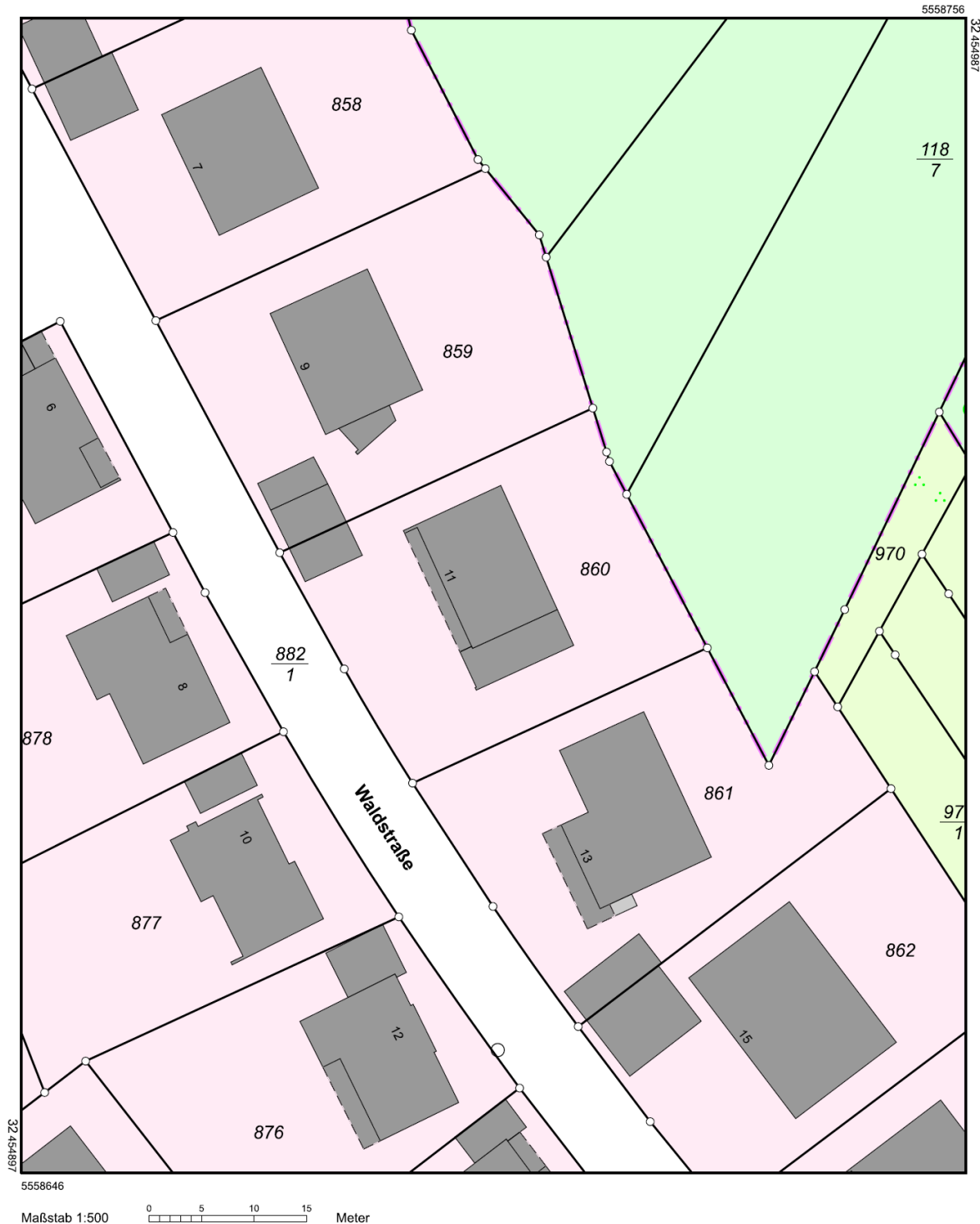
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen

Erstellt am 21.05.2019

Antrag: 200359327-1

AZ: 95 K 27/18



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

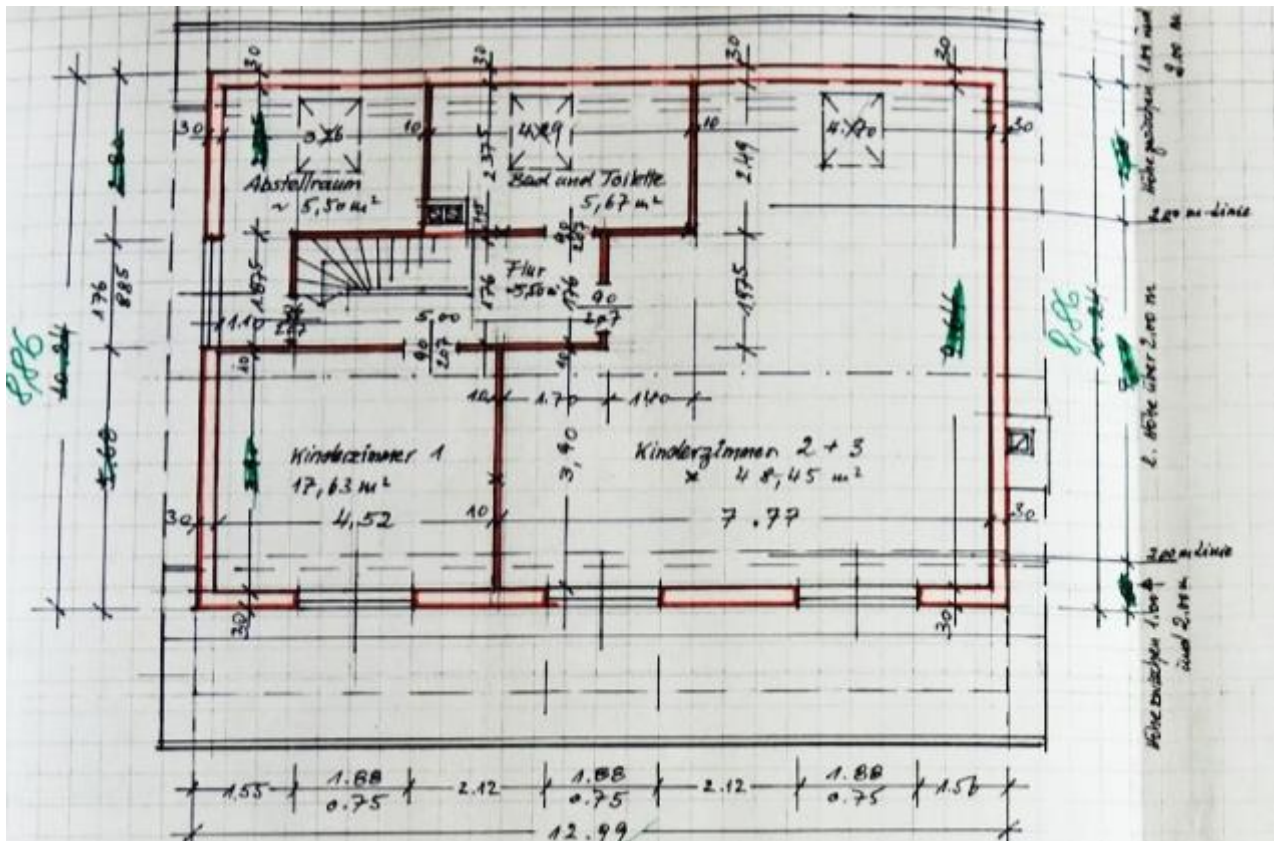
Hand-drawn architectural floor plan of a house. The plan includes the following rooms and dimensions:

- ÖL LAGER**: 7.01 m²
- HEIZUNG**: 2.33 m²
- WELLER**: 7.09 m²
- SCHLAFZIMMER**: 32.75 m² (2 x 16.37 m)
- DUSCHE**: 3.66 m²
- STIELE**: 10.66 m²
- GRASSE UMSCHLAGE**: 20.60 m²
- LINDERZIM**: 15.27 m²
- LINDERHAUS**: 6.42 m²
- GARAGE**: 16.88 m²

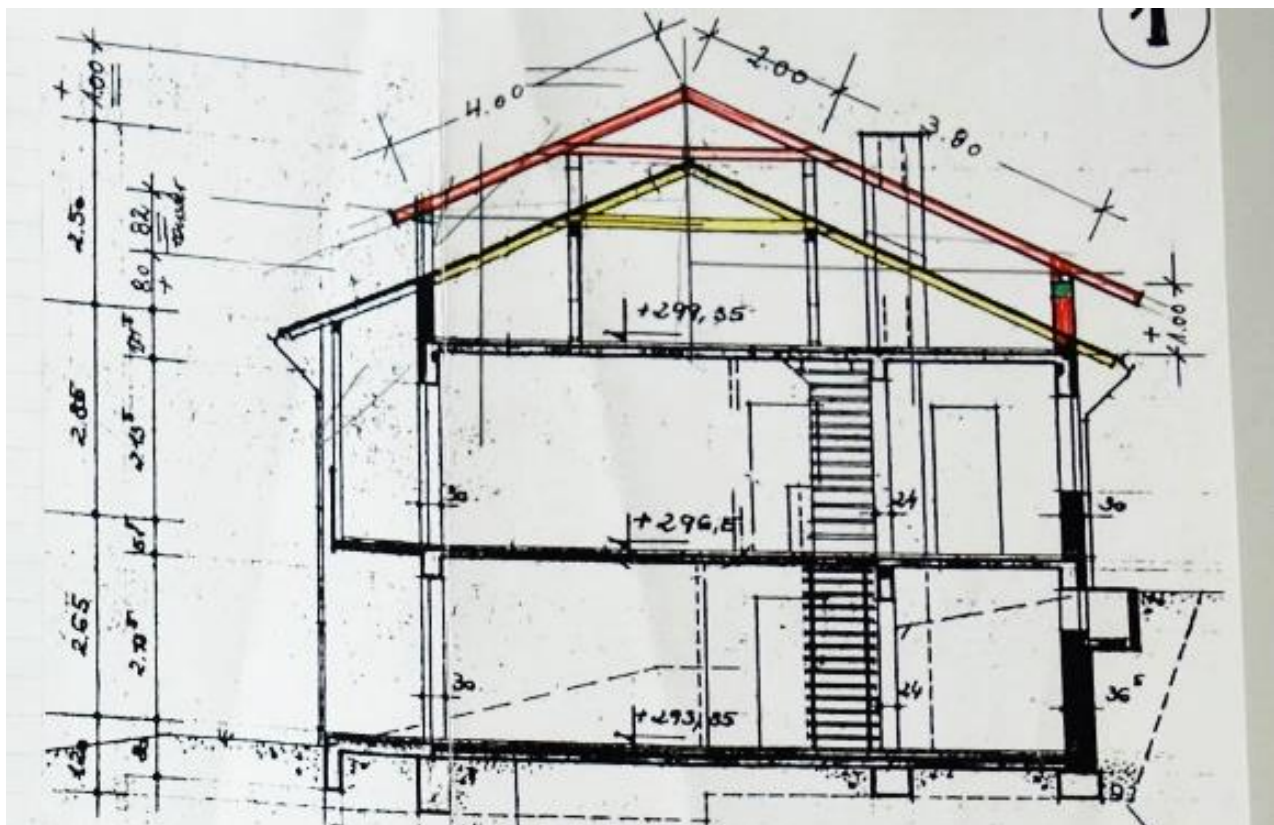
The plan also shows a **HILLTOWNEN** area with landscaping and a **WALL** section. Dimensions are provided in meters (m) and feet (ft) along the perimeter and within the rooms.

Hand-drawn architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a living area (Wohnen, 30.09 m²) with a fireplace, a kitchen (Küche, 10.09 m²) with a sink and stove, a bathroom (Badezimmer, 5.52 m²), a bedroom (Schlafzimmer, 7.13 m²), and a living area (Wohnen, 30.23 m²). The total area is 83.04 m². The plan includes dimensions for walls, windows, and doors. A red line indicates a proposed partition wall. The plan is labeled '1. Etage' and '1. Etage'.

Grundriss DG (verkleinert)



Querschnitt (verkleinert)



Ansicht von etwa Nordwesten



Ansicht von etwa Westen



Hauszugangstreppe



Ansicht Wohnhaus von etwa Südwesten

