Dipl. - Kfm. Steffen Löw

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

**Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungs-wertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Datum: 21.07.2026 /c

Az.: 420 K 72/25 cs-zv-aggi

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 35394 Gießen, Doeringstraße 8



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 08.07.2026 ermittelt mit rd.

355.000 €

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2	**Grundstücksbeschreibung**	**8**
2.1	Grundstücksdaten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	8
2.2.2	Lage der Stadt	9
2.2.3	Infrastruktur	9
2.2.4	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	10
2.2.3	Bodenordnung	10
2.2.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	10
2.2.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.4	Erschließung	11
2.5	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.6	Baugrund, Grundwasser	11
2.7	Immissionen, Altlasten	12
2.8	Rechtliche Gegebenheiten	12
3	**Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**	**13**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Wohnhaus	13
3.2.1	Exemplarische Beschreibung	16
3.2.2	Raumliste	17
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.2	Sachwertberechnung	24
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	30
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.2	Ertragswertberechnung	33
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.5	Verkehrswert	37
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**39**
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**40**

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihenmittelhaus
Objektadresse:	Doeringstraße 8 35394 Gießen

Grundbuchangaben:

Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
Gießen	30290	1

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Gießen	17	236/1	384 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gießen Gutfleischstraße 1 35390 Gießen Auftrag vom 13.04.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	08.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	08.07.2026

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es sind keine Mieter vorhanden.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück in Ortslage der Universitätsstadt Gießen.

Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude wurde um das Jahr 1947 wiederaufgebaut und ist komplett unterkellert. Darüber erstreckt es sich auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.
Der Dachgeschossausbau sowie der Anbau eines beheizten Wintergartens wurden, gemäß der greifbaren Bauunterlagen, um das Jahr 2020 ausgeführt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem normalen Zustand. Auskunftsgemäß wurden in den vergangenen Jahren wesentliche Modernisierungen durchgeführt. Um das Jahr 2016 wurde die Heizung und die Haustechnik erneuert sowie der Innenausbau inklusive der sanitären Ausstattung modernisiert. Die Dachdämmung wurde um das Jahr 2017 modernisiert. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.
Es wurden Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss festgestellt. Die Fenster, die Hauseingangstür sowie die Dacheindeckung sind als älter zu bezeichnen. Die ältere Fassade ist teilweise überarbeitungsbedürftig.
Aufgrund der Feuchtigkeitsschäden wurde auskunftsgemäß ein Belüftungssystem installiert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Soweit dies im Rahmen der Recherche zu diesem Auftrag bekannt wurde, stand der Bereich der Doeringstraße (ehem. Siedlung Plattenhausen) bis vor einigen Jahren unter Denkmalschutz. Dies wurde, gemäß den hier vorliegenden Unterlagen, im April 2019 aufgehoben.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Markteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit

tatsächlich aufzuwenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 % noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.

- **Grundsätzlich gilt: Kosten ≠ Wert**.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.
Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35394 Gießen
Straße und Hausnummer:	Doeringstraße 8
Amtsgericht:	Gießen
Grundbuch von:	Gießen Blatt 30290
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Gießen lfd. Nr. 1 Flur 17 Flurstück 236/1 Größe: 384 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Mieter:	Es sind keine Mieter vorhanden
Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Gießen:	Einwohnerzahl:	ca. 89.000
Kernstadt Gießen:	Einwohnerzahl:	ca. 65.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Stadtkern	
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 2 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 300 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 3 km
	Entfernung zum nächsten Bahnhof:	ca. 3 km
Verkehrslage des Grundstücks:	sehr gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen	

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis:	Gießen	
Regierungsbezirk:	Gießen	
Bundesland:	Hessen	
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 90 km
	nach Wetzlar	ca. 15 km
	nach Marburg	ca. 31 km
	nach Frankfurt	ca. 65 km
nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:	A 480 Gießener Ring Anschluss Wettenberg	ca. 3 km
	A 485 Gießener Ring Anschluss Licher Straße	ca. 4 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 429 Gießener Ring Anschluss Gießen-West	ca. 1 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhäuser, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Gießen vorhanden.

Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.2.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.2.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 01/12/25 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.2.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände
(Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.2.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage: eben

Grundstücksform: rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.4 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: kein Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, einseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert

Straßenbeleuchtung: vorhanden, einseitig

Anschlüsse an Ver sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.5 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:

- zweiseitige Grenzbebauung
- Nachbargebäude auf Flurstück 233/1 und 237/1

Grundstückseinfriedung: Rückseitig dem Bewertungsgrundstück zugeordnet. Bei den seitlichen Einfriedungen ist von gemeinsamen Grenzeinrichtungen auszugehen. Eine urkundliche Klärung der Eigentumsverhältnisse ist nicht erfolgt.

2.6 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.7 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) Flurstück 237/1
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbeverbot)
- Rückauflassungsvormerkung

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragung.

3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus

Nutzung: Wohnnutzung

Gebäudestellung: Reihenhaus

Ausbau: das Gebäude ist komplett unterkellert
das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut

Vollgeschosszahl: 2

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Baujahr:

- soweit bekannt, um 1947
- Wiederaufbau gemäß Baubeschreibung
- gemäß Baubeschreibung Wintergaren und Anbau Dachgeschoss um 2020

Modernisierung:	• 2016 Erneuerung Heizung • 2016 Innenausbau incl. Sanitär modernisiert • 2016 Haustechnik erneuert • um 2017 Dachdämmung • um 2019 Drainage • 2020 Wintergarten
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk[1]
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Wärmedämmung:	vermutlich Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken

Treppen

EG - OG:	einläufige Treppe aus Holz, Holzgeländer, Zustand der Treppe durchschnittlich
OG - DG	ein Viertel gewendelte Treppe aus Holz, Holzgeländer, Zustand der Treppe durchschnittlich
Kellertreppe:	Kellertreppe aus Beton mit Belag aus Fliesen

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung dem Jahr der Modernisierung entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Sockel:	Buntsteinputz

[1] im Bereich der Kellerwände ist eine außenliegende Wärmedämmung vorhanden

Heizung: Gastherme, Brennstoff: Gas

Fabrikat: Brötje

Brennstofflagerung: keine

Warmwasserversorgung: Boiler eigenbefeuert
Fabrikat: Brötje BS 120C
Baujahr. 2016
Boilerinhalt: 120 Liter

Kamin: über Dach aus Ziegel

Besondere Bauteile:
- Eingangstreppe mit einfacher Eingangsüberdachung
- Terrasse

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: normal
es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- ältere Fenster und Hauseingangstür
- ältere Dacheindeckung
- ältere Fassade teilweise überarbeitungsbedürftig

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Nebengebäude: Schuppen:
massive Bauweise, Walmdach mit Ziegeln

Außenanlagen:
- in ortsüblichem Umfang gepflegt
- Grenzbereiche zum Nachbargrundstück Flurstück 237/1 weisen einen Pflegerückstand auf
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Brauchwasserzisterne und Hauswasserwerk für Bad Dachgeschoss