

Datum: 13.09.2024

Az.: 695/2023

Az.

AG-OS: NZS 28 K 25/23

## Exposé zu einem Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für  
das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Hinterhäusern  
bebaute Grundstück in

**49084 Osnabrück, Schützenstraße 128**



Der **Marktwert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 20.04.2024  
geschätzt mit rd.

**580.000,00 €.**

<p><b>Büro Osnabrück:</b> Bramscher Straße 142 49088 Osnabrück Tel. 0541 / 67 34 62 22 Fax. 0541 / 67 34 54 02</p>	<p><b>Büro Hannover:</b> An der Trift 4 30559 Hannover Tel. 0511 / 67436297 Fax 0511 / 67438741</p>	<p><b>Bankverbindung:</b> Sparkasse Osnabrück Konto: DE21265501051551861782 Ust-ID: DE269210289</p>
<p><a href="http://www.wertgutachten-koesters.de">www.wertgutachten-koesters.de</a> &amp; <a href="http://www.wert-schaetzung.eu">www.wert-schaetzung.eu</a></p>		<p><a href="mailto:koesters@wertgutachten-koesters.de">koesters@wertgutachten-koesters.de</a></p>

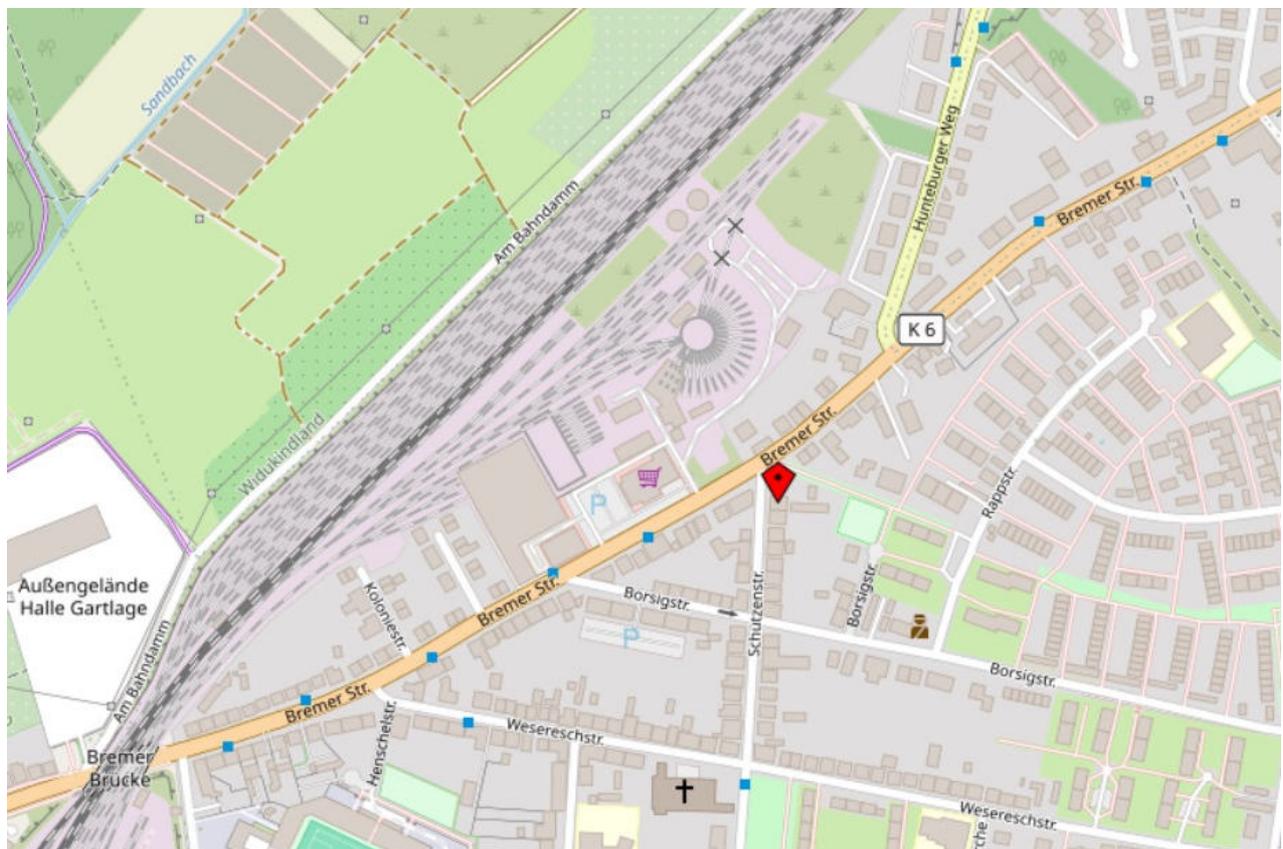


## Lage in Osnabrück:

Schützenstraße 128 im Stadtteil Schinkel

Das Grundstück liegt an der Schützenstraße, die als Verbindungsstraße zwischen der Mindener Straße und der Bremer Straße den Charakter einer Haupt-Verbindungsstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung hat. Es liegt außerdem fast an der Ecke zur Bremer Straße, die als Haupt-/ Ein-/ und Ausfahrtstraße eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Osnabrück und des Umlands ist.

Es handelt sich um eine einfache Lage in Osnabrück, belastet durch hohes Verkehrsaufkommen an der Schützenstraße und an der Bremer Straße.



Mikrolage in Osnabrück

**Marktübliche / Tatsächliche Miete:**

Die marktübliche Miete für das Vorderhaus beträgt **rd. 41.327,00 €**

Die tatsächliche Miete für das Vorderhaus beträgt rd. 36.228,00 €  
Über die Indexvereinbarungen (Anpassungsklauseln) in den Mietverträgen der Wohnungen kann die tatsächliche Miete sofort an die marktübliche Miete angepasst werden.

Die marktübliche Miete für die Hinterhäuser beträgt **rd. 27.168,00 €**  
**Über die tatsächliche Miete für die Hinterhäuser ist nichts bekannt.**

Die marktübliche Gesamtmiete des Objekts beträgt 68.495,00 € = **rd. 69.000,00 €.**

Grundlage dieser Wertermittlung ist die marktübliche Miete.

Für das Risiko der unbekanntem Mietverhältnisse in den Hinterhäusern wird eine Jahresmiete Abschlag vorgenommen = rd. 30.000,00 €.  
In dieser Zeit kann eine Bewirtschaftung aufgebaut werden.

Außerdem wird ein Wertabschlag für Bauschäden und Sanierungsbedarf abgezogen, so dass auch für diese dringenden Sofortmaßnahmen im Sinne einer ordentlichen Vermietung eine Berücksichtigung vorgenommen wird.

## Beschreibung Vorderhaus

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus Einseitig angebautes massives Gebäude, dreigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, vollunterkellert
Baujahr:	Angabe auf den Bauplänen: ca. 1925
Wohn-/Nutzfläche:	Es liegt keine gesamte Wohn-/Nutzflächenberechnung zu dem Gebäude vor. Es liegt zu der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eine Flächenberechnung aus der Bauakte vor. Die restlichen Flächenangaben wurden durch den Eigentümer vorgegeben.

Es fand eine Plausibilisierung über die Pläne statt, so dass eine Flächenangabe in diesem Gutachten getroffen werden kann. Diese dient zur möglichst genauen Darstellung des Vermietungsobjektes. Für eine genaue Bestimmung der Flächen muss das Objekt vermessen werden. Es wird keine Haftung für die Flächenangaben übernommen und empfohlen, über die Pläne und Außenmaße selbst Plausibilisierung vorzunehmen.

<b>Einheit</b>	<b>Grob überschlägige Schätzung der Fläche durch den Sachverständigen Ca./rd.</b>
Ladenlokal EG	98
Wohnung 1. OG	105
Wohnung 2. OG rechts groß	70
Wohnung 2. OG links klein	41
Dachgeschoss	73
<b>Summe ca./rd.:</b>	<b>387 m<sup>2</sup></b>

besondere Bauteile:	Dachgaube Vorderseite (nicht vollständig genehmigt) Dachgaube Seite zur Hofeinfahrt Erker Fassade 1. Obergeschoss
besondere Einrichtung:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen energetischen Zustand und verfügt über einen baujahrestypischen hohen energetischen Modernisierungsbedarf.

Die Dacherneuerung ca. 2005 (Angabe Eigentümer) ist energetisch positiv zu berücksichtigen. Es liegen keine detaillierten Angaben zu den Dämmeigenschaften des Daches vor, der Eindruck im Ortstermin ist aber gut.

Der Verbrauch 2022 ist mit ca./rd. 40.000 kWh Gas und damit einem Energiewert von ca./rd. 105 kWh/m<sup>2</sup>/a als mittlerer Verbrauch einzustufen.

Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen, hell mit rotbraunen Faschen an den Fenstern und rotbraunem Sockel Rote Betondachsteine und Platten Ausbauten
---------------	--

## Allgemeiner technischer Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem mittleren Pflegezustand mit nur leichtem Bedarf an Sofortmaßnahmen. Es besteht auch nur leichter allgemeiner technischer und im wesentlichen energetischen Modernisierungsbedarf.

Hinsichtlich der wesentlichen Komponenten ist das ca. 2005 erneuerte Dach und die ca. 2015 erneuerte Gas-Brennwertheizung positiv zu benennen. Die Leitungssysteme Frisch- und Abwasser und die elektrische Anlage wurden lt. Angabe des Eigentümers zum größten Teil erneuert, sichtbare Komponenten im Keller sind größtenteils erneuert. Die Fassade ist ungedämmt und hat leichte Putzschäden und leichten Bedarf an Sofortmaßnahmen. Das Gebäude verfügt über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einem mittleren bis guten Zustand.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss wurde zuletzt 2007 umgebaut und modernisiert und ca. 2020 renoviert (Mieterwechsel) und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung im 1.OG befindet sich in einem mittleren bis guten Zustand und wurde ca. 2014 renoviert. Die Wohnungen im 2. OG wurden ca. 2012 renoviert und befinden sich ebenfalls in einem mittleren bis guten Zustand. Das Dachgeschoss wurde im Rahmen der Dachsanierung ca. 2011 renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Der Ausbau zu Wohnzwecken inkl. größerer Dachgaube auf der Vorderseite ist nur teilweise baurechtlich genehmigt und bedarf einer nachträglichen Genehmigung.

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

Anmerkung: Angaben aus der Bauakte und Annahmen wegen Inaugenscheinnahme

Konstruktionsart:	Massivbau, Ziegel-Mauerwerk
Keller/Umfassungswände:	Ziegel-Mauerwerk ca. 50cm Das Mauerwerk ist baujahrestypisch feuchtigkeitsbelastet. Es besteht horizontale und vertikale Feuchtigkeitsbelastung
Kellerboden:	Stampfbeton, Stahlbeton Baujahrestypisch feuchtigkeitsbelastet
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände, teilweise Trockenbau, ca. 12 – 25 cm
Geschossdecken:	KG: Trägerdecke (Stahlträger und Beton) Anmerkung: Stahlträger können korridiert sein Unter dem Ladenlokal wurde nachträglich ein Stahlträger eingebaut  EG/OG/DG: Holzbalkendecken Anmerkung: Holzbalken können beschädigt sein  Anmerkung: Holzdecke beachten wegen Brandschutz nachträglicher Genehmigung Dachgeschossausbau
Deckenhöhe:	Keller: ca. 2,00 m Teilweise weniger wegen nachträglichen Podesten für Leitungsführung  EG/OG: ca. 2,75 DG: ca. 2,30 m (Anmerkung: Angabe aus der Bauakte. Es wird eine Nachprüfung empfohlen. 2,30 m ist Anforderung der Landesbauordnung)
Treppen:	<u>Kellertreppe</u> : Stahlbeton  <u>Geschosstreppen EG-2.OG</u> : Stahlbeton  <u>Geschosstreppe 2.OG-DG</u> : Holztreppe Anmerkung: Holztreppe beachten wegen Brandschutz nachträglicher Genehmigung Dachgeschossausbau

Dach:

Annahme:

Dachstuhl in Holzkonstruktion  
Pfetten-/Sparrendach/Mischbauweise

Dacheindeckung:

Betondachsteine rotbraun

Das Dach wurde ca. 2005 erneuert und befindet sich in einem visuell guten Zustand. Es wird eine zeitgemäße Dämmung (2005) als Zwischensparrendämmung Glaswolle unterstellt.

## Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Anmerkung:

Bezug auf die Angaben des Eigentümers und visuelle Inaugenscheinnahme sichtbarer Komponenten. Nicht sichtbare Komponenten können noch unsaniert sein

Wasserinstallationen:

Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz  
Mehrschicht-Verbundrohr  
Teilweise Zinkleitung Kaltwasser sichtbar

Abwasserinstallationen:

Anschluss an das zentrale Abwassernetz  
Kunststoff-Fallrohre  
Grundleitung über der Kellersohle teilweise erneuert (Podest sichtbar)

Elektroinstallation:

Mittlere Ausstattung in guten Zustand  
Sicherungskasten Keller ca. 2020 erneuert  
Wohnungen zeitgemäß ausgestattet.

Heizung:

2 x Gas-Etagenheizung  
EG mittlerer Zustand  
OG stark modernisierungsbedürftig

Lüftung:

herkömmliche Fensterlüftung

Warmwasserversorgung:

EG: Elektrischer Warmwasserbereiter  
OG: Gas-Etagenheizung

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolerverglasung  
Keine Stempel sichtbar  
Guter Zustand  
Ladenlokal ebenfalls Kunststofffenster und Tür in einem guten Zustand

## **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Es wird eine Zusammenfassung vorgenommen. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere und zeitgemäße Ausstattung in einem mittleren Pflegezustand. Siehe dazu Bilder im Gutachten.

### **Ladenlokal:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Tapete gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidung:	Kassettendecke, weiß gestrichen
besondere Einrichtungen:	Betriebsausstattung Mieter
Küchenausstattung:	Betriebsausstattung Mieter
Badezimmer:	Einfache/Mittlere Ausstattung, mittlerer Zustand Dezentrale elektrische Warmwasserbereitung
Grundrissgestaltung:	Gut geschnitten und an die Bedürfnisse des kleinen Restaurants/Imbiss angepasst.

### **Wohnungen:**

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidung:	Tapete gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidung:	Tapete gestrichen
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Badezimmer:	Mittlere Ausstattung, mittlerer Zustand 1.OG: Dusche und Fenster 2.OG gr: Badewanne und Fenster 2.OG kl: Dusche und Fenster DG: Dusche u. Badewanne und Dachflächenfenster  Waschbecken (keine Badmöbel), Hänge-WC  Es besteht leichter Renovierungsbedarf in Form der Silikonfugen und Wartungselementen (z.B. Duschabdichtungen)
Grundrissgestaltung:	Kann nicht beurteilt werden, weil tatsächliche Pläne nicht vorliegen. Vor Ort wurden baujahrestypische Grundrisse (Altbau) vorgefunden.

## Beschreibung Zwischenbau, Hinterhaus 1 und Hinterhaus 2

**Gebäudeart:** Der **Zwischenbau** verbindet Vorderhaus und Hinterhäuser. Er besteht lt. Bauplänen aus einem Keller, einem Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Zwischenbau ist mit dem Hinterhaus Nr. 1 verbunden und raumübergreifend genutzt. So befindet sich der Flur im Erdgeschoss des Hinterhauses im Zwischenbau, ebenso der Zugang vom 1. Obergeschoss des Hinterhauses zum Dachgeschoss. Er verfügt über ein Flachdach als Dachterrasse zur Wohnung im 2. Obergeschoss des Vorderhauses.

Das **Hinterhaus Nr. 1** ist ein massives Gebäude, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Ehemalig als Bäckerei und Lager genutzt, ist es nun zu Wohnzwecken ausgebaut.

Rückseitig angeschlossen befindet sich das **Hinterhaus Nr. 2**. Es handelt sich um ein einfaches Nebengebäude, im Erdgeschoss ehemals Stall und Lager, nun Heizraum, Öltankraum und Garagen. Im Obergeschoss befinden sich lt. Bauplänen 3 einzelne Zimmer als Durchgangszimmer und ein Badezimmer = eine Wohnnutzung. Das Gebäude verfügt über ein Flachdach, welches als Dachterrasse genutzt wird.

**Baujahre:** Diverse Baujahre und Veränderungen, im Wesentlichen:  
Zwischenbau: ca. 1947/1962  
Hinterhaus 1: ca. 1946/1957/1974  
Hinterhaus 2: ca. 1949/1957

**Wohn-/Nutzfläche:** Es liegt keine Wohn-/Nutzflächenberechnung zu den Gebäuden vor. Es liegen keine Informationen seitens der Eigentümer vor.

Es fand eine überschlägige Einschätzung über die Pläne statt, so dass eine Flächenangabe zur Information in diesem Gutachten getroffen werden kann. Diese dient zur möglichst genauen Darstellung des Vermietungsobjektes. Für eine genaue Bestimmung der Flächen muss das Objekt vermessen werden.

Es wird keine Haftung für die Flächenangaben übernommen und empfohlen, über die Pläne und Außenmaße selbst Plausibilisierung vorzunehmen.

<b>Einheit</b> <b>Hinterhaus Nr. 1</b> <b>Und</b> <b>Zwischenbau</b>	<b>Schätzung der Fläche</b> <b>durch den</b> <b>Sachverständigen</b>  <b>Grob überschlägig zur</b> <b>Beschreibung/</b> <b>Information</b>  <b>ca./rd.</b> <b>[m<sup>2</sup>]</b>
Zwischenbau EG - Abstellraum oder Kellerabgang	8
Hinterhaus 1 EG - Wohnung rechts	41
Hinterhaus 1 EG - Wohnung links	59
Hinterhaus 1 OG - Wohnung rechts	36
Hinterhaus 1 OG - Wohnung links	44
Zwischenbau OG - Zugang zur Wohnung Dachgeschoss 2 Durchgangszimmer mit Treppe	29
Hinterhaus 1 DG - Wohnung	78
<b>Summe ca./rd. :</b>	<b>295 m<sup>2</sup></b>

<b>Einheit</b> <b>Hinterhaus Nr. 2</b>	<b>Schätzung der Fläche durch den Sachverständigen</b>  <b>Grob überschlägig zur Beschreibung/ Information</b>  <b>ca./rd. [m<sup>2</sup>]</b>
Hinterhaus 2 EG  Von rechts nach links  Heizungsraum rechts (ca. 12 m <sup>2</sup> ) (ehemals Waschküche)  Öltankraum (ca. 16 m <sup>2</sup> ) (ehemals Stall)  Zwei Garagen (ca. 25 m <sup>2</sup> )	53
Hinterhaus 2 OG  Drei Zimmer und Bad  (konnten nicht besichtigt werden)	53
<b>Summe ca./rd. :</b>	<b>106 m<sup>2</sup></b>

besondere Bauteile:

Abgasrohr Heizung Edelstahl/Schornstein  
 (Rückseite zum Nachbarn)  
 Dachgaube groß Hofseite Hinterhaus 1  
 Dachgaube kein Hofseite Hinterhaus 2  
 Dachterrasse Hinterhaus 2  
 Außentreppe Hinterhaus 2

besondere Einrichtung:

Keine

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schwachen energetischen Zustand und verfügt über einen baujahrestypischen sehr hohen energetischen Modernisierungsbedarf.

Es liegen keine Angaben zum Verbrauch vor. Die Gebäude werden über eine Öl-Zentralheizung (Niedertemperatur) beheizt.

Außenansicht:

Putzfassade, gestrichen, mit starken Beschädigungen, Feuchtigkeitsschäden, sehr schlechter Zustand

### **Allgemeiner technischer Zustand**

Die Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten Zustand mit umfangreichen Bauschäden und sichtbarer starker Vernachlässigung. Es besteht sehr großer Sanierungsbedarf, allgemeiner technischer und vor allem energetischer Modernisierungsbedarf.

Aus technischer Sicht bezogen auf den Zustand handelt es sich um Abrissobjekte. Bezogen auf den baurechtlichen Bestandschutz und den Bebauungsplan wird ein Bestand und eine Bewirtschaftung unterstellt. Es ist sinnvoll, die Kubatur Dimension der Bebauung auf dem Grundstück zu erhalten.

Außerdem wird in dieser Wertermittlung ein Erhalt unterstellt, weil es sich nach Einschätzung im Ortstermin um vermietete Einheiten handelt.

Ein Erwerber wird diese Mietverhältnisse thematisieren/beibehalten oder auflösen/verhandeln müssen, um über die bauliche Substanz zu entscheiden.

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

Anmerkung: Angaben aus der Bauakte und Annahmen wegen Inaugenscheinnahme

Konstruktionsart: Massivbau in einfacher Bauweise

Keller/Umfassungswände: Keine Information  
Massive Bauweise

Der Keller ist den Plänen verzeichnet. Es kann keine Aussage dazu gemacht werden, ob er tatsächlich vorhanden ist.

Innenwände: Annahme Mauerwerk, baujahretypisch

Geschossdecken: Beton

Deckenhöhe: Ca. 2,50 m Schätzung

Treppen: Beton

Dach: Zwischenbau:  
Flachdach als Dachterrasse

Hinterhaus 1:  
Satteldach mit Tonziegeln  
Fehlende Fallrohre

Hinterhaus 2:  
Flachdach als Dachterrasse

Das Satteldach des Hinterhauses 1 befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Das Flachdach des Zwischenbaus konnte nicht in Augenschein genommen werden. Annahme: schlechter Zustand. Das Flachdach des Hinterhauses Nr. 2 befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.

Insgesamt besteht hoher Sanierungsbedarf.

## Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Anmerkung:

Hier finden Einschätzungen auf Grundlage der Inaugenscheinnahme statt.

Wasserinstallationen:	Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz Sanierungs- und Modernisierungsbedürftig
Abwasserinstallationen:	Anschluss an das zentrale Abwassernetz Sanierungs- und Modernisierungsbedürftig
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung Sanierungs- und Modernisierungsbedürftig
Heizung:	Öl-Zentralheizung ca. 90er Jahre Sanierungs- und Modernisierungsbedürftig
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Sanierungs- und Modernisierungsbedürftig

## Raumausstattungen und Ausbauzustand

Es handelt sich um eine einfache Ausstattung in einem sehr schlechten Zustand.  
Siehe dazu Bilder im Gutachten

### Wohnungen:

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidung:	Tapete gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidung:	Tapete gestrichen
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Badezimmer:	Einfache Ausstattung, schlechter Zustand (Siehe Bilder)
Grundrissgestaltung:	Kann nicht beurteilt werden, weil tatsächliche Pläne nicht vorliegen. Vor Ort wurden stark verschachtelte Grundrisse mit sehr großen Flurflächen vorgefunden.

## Garage und Schuppen

Es handelt sich um eine Doppelgarage in einfacher massiver Bauweise (ca. 1949) mit Wellplatten (Asbest) als Dacheindeckung und einen einfachen Schuppen in Flachdachbauweise.

Der Zustand der Nebengebäude ist sehr schlecht und es finden sich Bauschäden, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Aus technischer Sicht (Zustand), handelt es sich um Abrissobjekte.

## Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Seitlich besteht eine Hofeinfahrt und im hinteren Bereich eine Hoffläche, gepflastert mit Betonsteinen. Einfriedung (Mauer mit Beschädigungen – Sanierungsbedürftig)

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten und schlechten Zustand mit Sanierungsbedarf.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

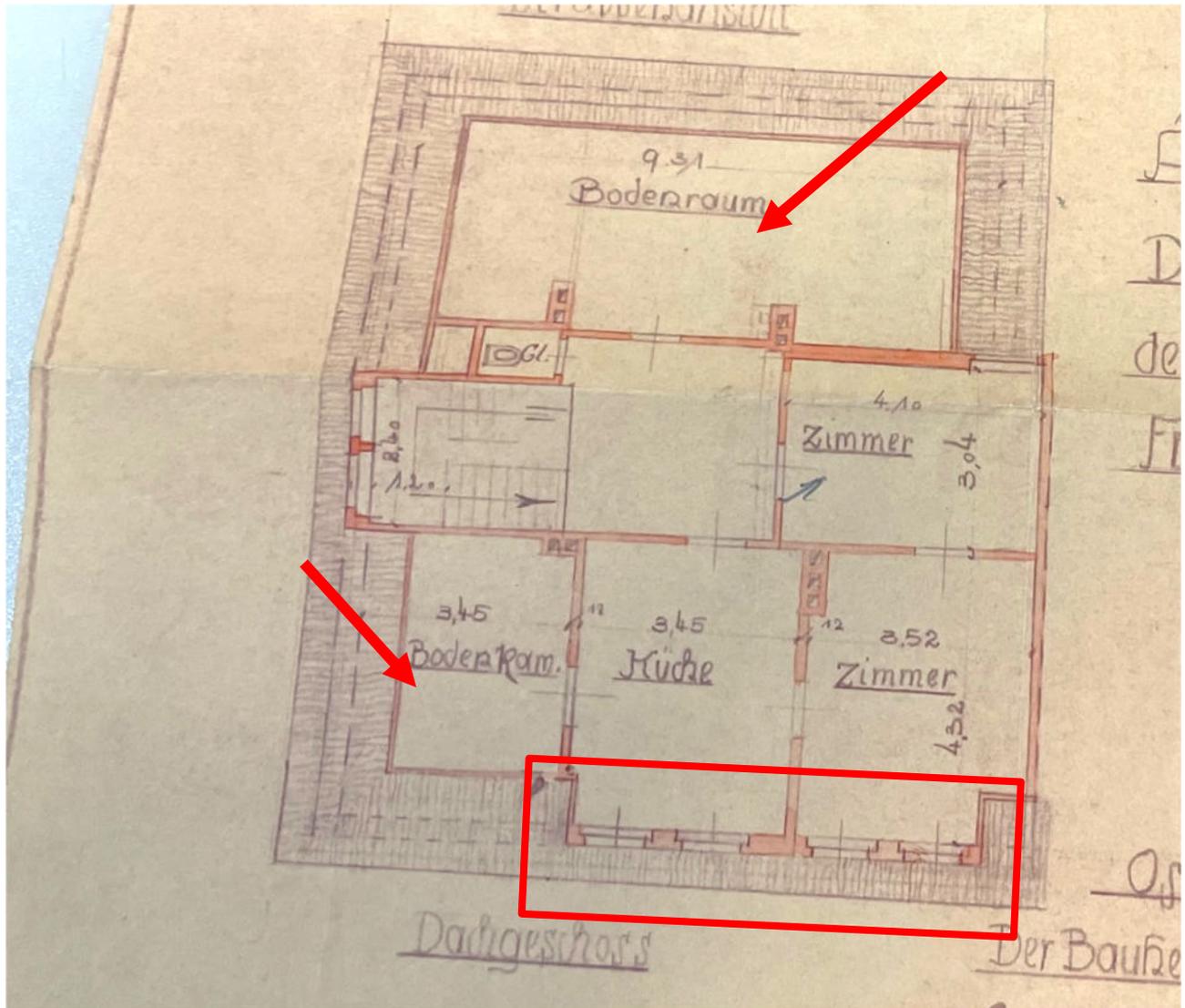
Das Bewertungsobjekt besteht hinsichtlich der Bewirtschaftung aus zwei Einheiten (Vorderhaus/Hinterhäuser) und hinsichtlich der Zustände aus sehr unterschiedlichen Eigenschaften.

Das **Vorderhaus** befindet sich in einem mittleren Zustand mit nur leichtem Sanierungsbedarf.

Vorderhaus: Leichte Putzschäden, Kellermauerwerk feucht (baujahrestypisch).

**Wertansatz: ca./rd. 10.000,00 €.**

Wesentlich wertrelevant ist die baurechtlich nicht vollständig genehmigte Wohnnutzung des ausgebauten Dachgeschosses und die Größe der Dachgaube auf der Vorderseite (größer ausgeführt als baurechtlich genehmigt):



Darstellung der nur als Bodenraum genehmigten Teilflächen und der Dachgaube

#### Bewertung:

Lt. Einschätzung des Sachverständigen ist eine baurechtliche Legalisierung des ausgebauten Dachgeschosses möglich.

Hauptsächlich wertrelevant sind die wahrscheinlichen hohen Kosten für den behördlichen Vorgang, die Notwendigkeit eines Bauvorlageberechtigten und für die Brandschutzmaßnahmen und den zweiten Rettungsweg. Es wird empfohlen, sich durch die Behörde beraten zu lassen und einen Sachverständigen zu Rate zu ziehen.

**Wertansatz inkl. Risiko: ca./rd. 30.000,00 €**

Die **Hinterhäuser und der Zwischenbau** befinden sich in einem sehr schlechten Zustand mit umfangreichen Bauschäden, Sanierungsbedarf und allgemeinem technischen und vor allem energetischen Modernisierungsbedarf.

In dieser Wertermittlung wird eine theoretische Vermietung unterstellt. Um diese Vermietbarkeit zu erreichen, wird ein Wertabschlag vorgenommen, um einen Risikoabschlag für dringend notwendige Sofortmaßnahmen

Hinterhäuser und Zwischenbau:

<b>Eigenschaft</b>	<b>Wertansatz ca./rd.</b>
Dächer, Anschlüsse, Fallrohre, Flachdachabdichtungen	25.000,00 €
Putzschäden Fassade	10.000,00 €
Feuchtigkeitsschäden innen	10.000,00 €
Ausstattung der Wohnungen im Sinne von Reparaturen, Sofortmaßnahmen z.B. Silikonfugen, Duschtrennungen etc.	45.000,00 €
Risiko für Ölheizung Notwendiger Austausch wg. Alter ca. 30 Jahre und Zustand	20.000,00 €

**Wertansatz: ca./rd. 110.000,00 €**

**Gesamt:**

**Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale: ca./rd. 150.000,00 €**

**Bilder zur Übersicht:**  
(Auszug – Rest siehe Gutachten)



Straßenansicht – Vorderseite



Hofeinfahrt mit Hinterhäusern



Hinterer Hofteil mit Hinterhaus 2 und Garage/Schuppen