

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Frankenthal
Bahnhofstr. 33

67227 Frankenthal

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 17. April 2023
Az.: 23AG-FT5K15/22

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 5 K 15/22

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Frankenthal Blatt 15529,

BV 1, Gemarkung Frankenthal, 1/2 Miteigentumsanteil an Flurstück 3929,

Gebäude- und Freifläche, Starenweg 5, 787 m², verbunden mit dem Sondereigentum
Räume des Anbaus samt Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 (WE 2)



Titelbild Gartenansicht WE 2

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils WE 2** wurde zum Stichtag
12.04.2023 ermittelt mit rund

235.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 47 Seiten.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das AG Frankenthal wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Beiblatt mit
Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwal-
tung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Hinterhaus/Anbau (WE 2)	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Innenansicht	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Stellplatz (WE 2)	16
3.3.1	Außenansicht	16
3.4	Bilddokumentation	17
3.5	Außenanlagen	28
4	Ermittlung des Verkehrswerts	29
4.1	Grundstücksdaten	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.3	Bodenwertermittlung	30
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	31
4.4	Sachwertermittlung	32
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.5	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.6	Sachwertberechnung	35
4.6.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
4.7	Ertragswertermittlung	40
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.8	Ertragswertberechnung	42
4.8.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
5	Verkehrswert	44
6	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	45
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	46
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gesamtgrundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Anbau)

Das Grundstück ist nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Zu bewerten / 1/2 Miteigentumsanteil:

Wohneinheit Nr. 2 im Anbau (Hinterhaus) mit Garten und Stellplatzfläche (WE 2)

Objektadresse: Starenweg 5
67227 Frankenthal

Grundbuchangaben: Grundbuch von Frankenthal,
Blatt 15529, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Frankenthal,
Flurstück 3929,
Miteigentum 1/2 an 787 m²,
Bodenanteil ca. 393,5 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Frankenthal, Bahnhofstr. 33, 67227 Frankenthal vom 15.12.2022 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.

Wertermittlungstichtag: 12.04.2023

Qualitätstichtag: 12.04.2023

Ortsbesichtigung: 12.04.2023

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden:

- Spitzboden, Dachflächen
- Zählerkasten und Hausanschlüsse.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	Lebensgefährtin des Eigentümers und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück soweit ersichtlich nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Mietdaten • Auskunft Baurecht • Auskunft Baulasten • Auskunft Altlasten • Auskunft Bodenrichtwert

- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Örtliche Feststellungen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Anmerkung zur Wohnfläche / Unterlagen:

Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich). Die uns vorgelegten Unterlagen wurden der Grundakte entnommen.

Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichen Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2012 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Frankenthal (kreisfreie Stadt)
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenthal/Pfalz (ca. 49.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen ca. 15 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 66 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 9 ca. 3 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 Frankenthal -Nord ca. 2,5 km, A 6/A 61 Kreuz Frankenthal ca. 6 km
	<u>Bahnhof:</u> HBF Frankenthal/Pfalz ca. 1 km
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 84 km



Regionalkarte

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bus- Bahnhaltestelle)
in fußläufiger Entfernung

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte,
I – II geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben



Straßenkarte

2.2 Gestalt und Form

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

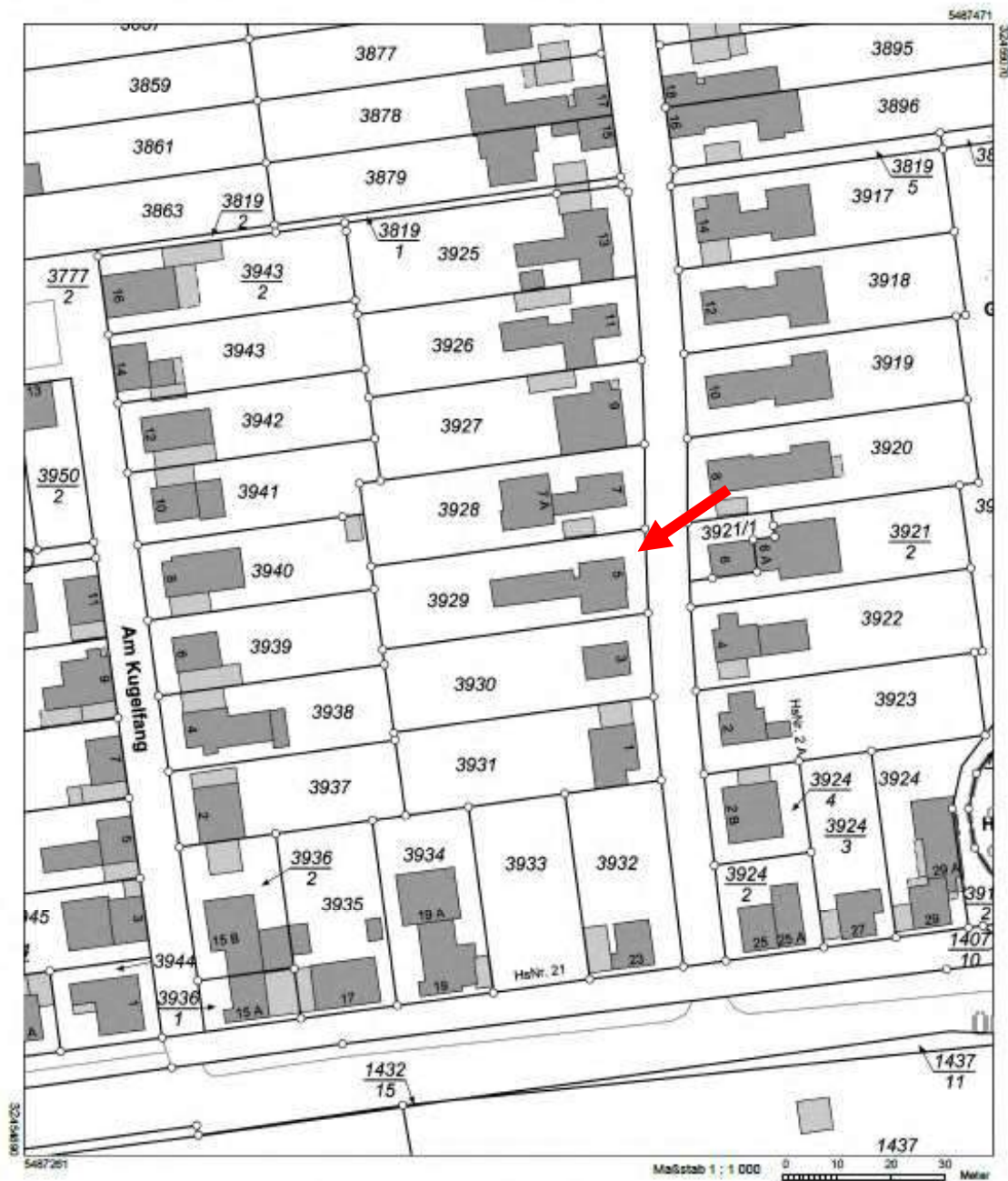
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 08.02.2023

Flurstück: 3929
Gemarkung: Frankenthal (4202)

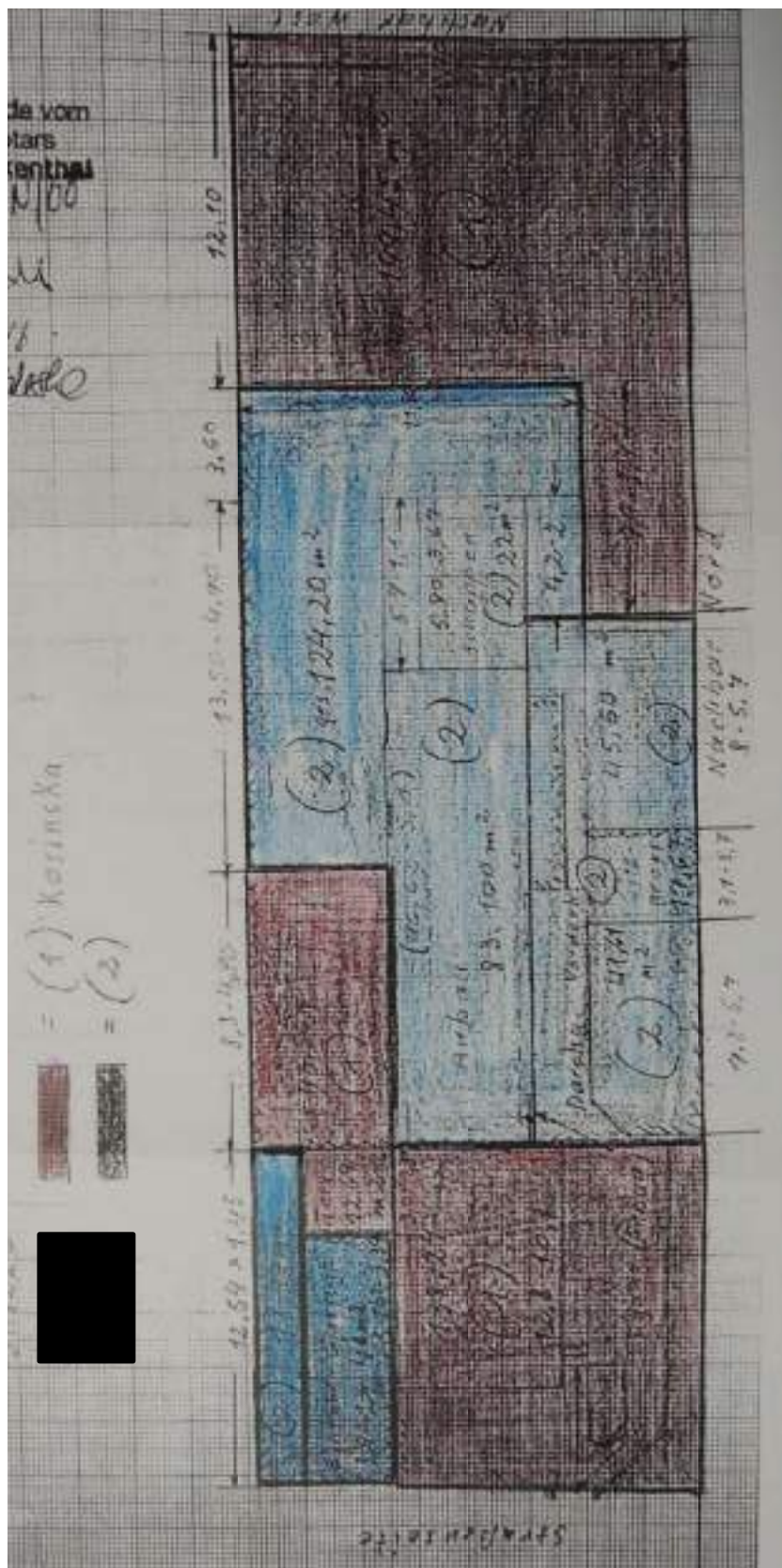
Gemeinde: Frankenthal (Pfalz)
Landkreis: Stadt Frankenthal (Pfalz)

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Lageplan (nicht Maßstäblich)



Farbliche Zeichnung der Sondernutzungsrechte. Der gegenseitige Grundstückszugang wurde hier, soweit erkennbar handschriftlich vermerkt. Es ist jedem Kaufinteressenten anzuraten, sich vor Ankauf mit den örtlichen Gegebenheiten und Regelungen ergänzend zum Gutachten zu informieren.

ROT = Vorderhaus WE 1 (nicht zu bewerten)
BLAU = Anbau WE 2

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.01.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Frankenthal, Blatt 15529 folgende Eintragungen: Pos.1: Vorkaufsrecht Pos.2: gelöscht Pos.3: Vermerk Insolvenzverwalter Pos.4: Vermerk Insolvenzverfahren Pos.5: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Besonderheiten, Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Lt. telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Hinterhaus/Anbau) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt (WE 2 im Anbau) ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

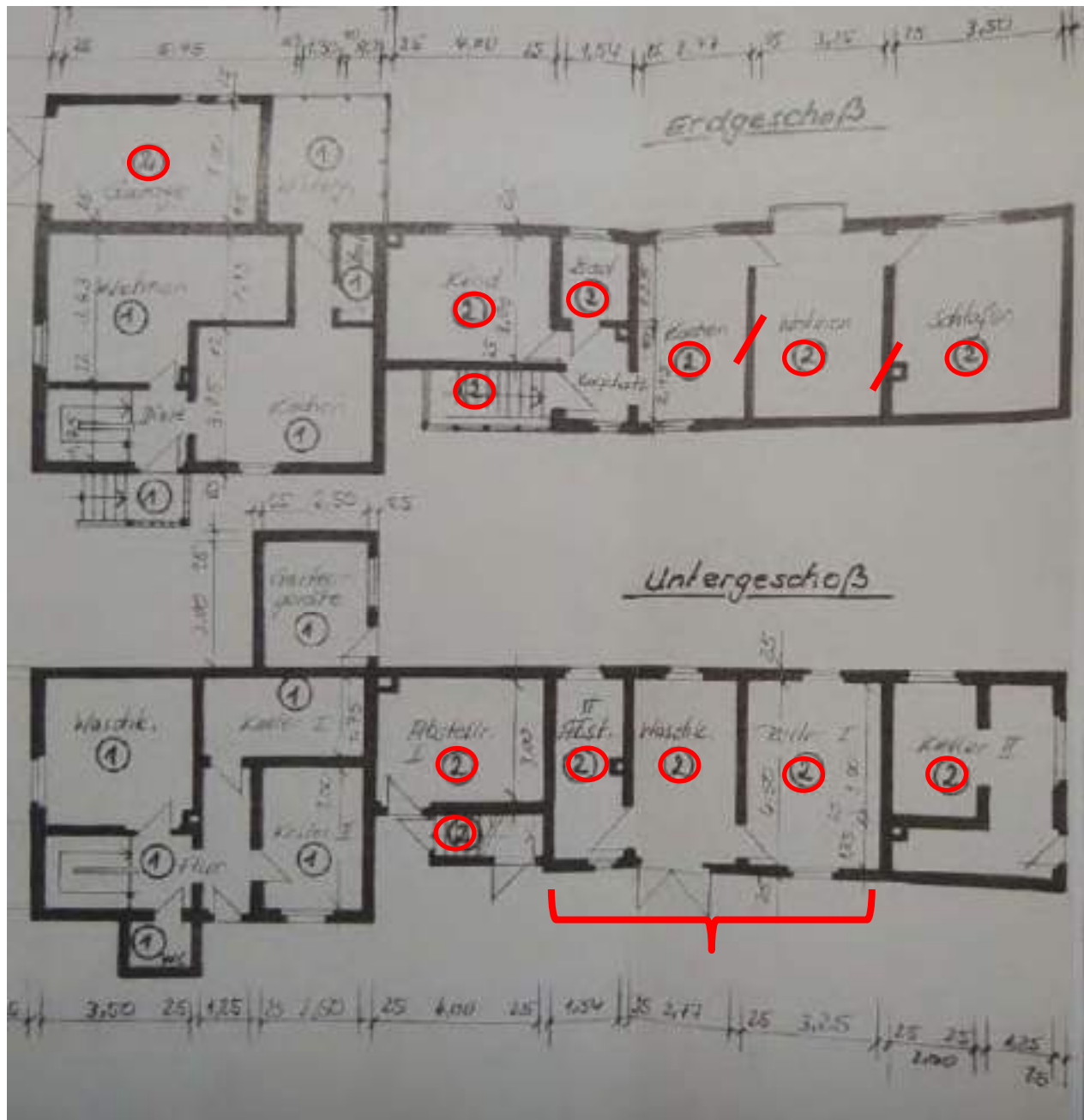
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich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

3.2 Hinterhaus/Anbau (WE 2)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbau (WE 2 = Hinterhaus); zweigeschossig; Satteldach
Baujahr:	1953 (Anbau gemäß Bauakte ca. 1953)
Modernisierung:	teilweise modernisiert
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung



Hinweis zu WE 2:

Im Erdgeschoß (tatsächlich OG) wurden die Trennwände entfernt. Das Bad wird aktuell als Abstellkammer genutzt. Das Kinderzimmer wurde zu einem Badezimmer umgebaut. Fläche ca. 63 m².

Im Untergeschoß wurde im markierten Bereich der Innenausbau verbessert und folgende Veränderung vorgenommen. Abstellkammer mit Erweiterung zum WC, Waschküche mit Heiztherme, Keller augenscheinlich mit neuem Heizkörper. Die Deckenhöhe der Räume liegt hier bei ca. 1,90 m. Die Räume werden in der folgenden Wertermittlung entsprechend als reine Nutzflächen betrachtet. Flächengröße der markierten Nebenräume ca. 33 m².

Die Garage ist tatsächlich nicht vorhanden (reiner PKW-Stellplatz).

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fertigteile
Geschossdecken:	Massivdecke oder Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> vermutlich Stahlbeton mit Fliesen
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> nicht besichtigt
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	modernisierte Ausstattung
Heizung:	Etagenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Innenansicht

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinylboden
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, ggf. Gipskartonplatten sowie untergehängte Decken

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3fach Isolierverglasung (OG) und älter aus Holz und Glasbausteinen im EG
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	individuelle Grundrisse, Lage, Größe sowie im UG eine eingeschränkte Raumhöhe unter rd. 1,9 m
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Stellplatz (WE 2)

3.3.1 Außenansicht

Gebäudeart:	Stellplatz (WE 2)
Außenansicht:	Siehe Fotodokumentation

3.4 Bilddokumentation



Kfz-Stellplatz (WE 2)

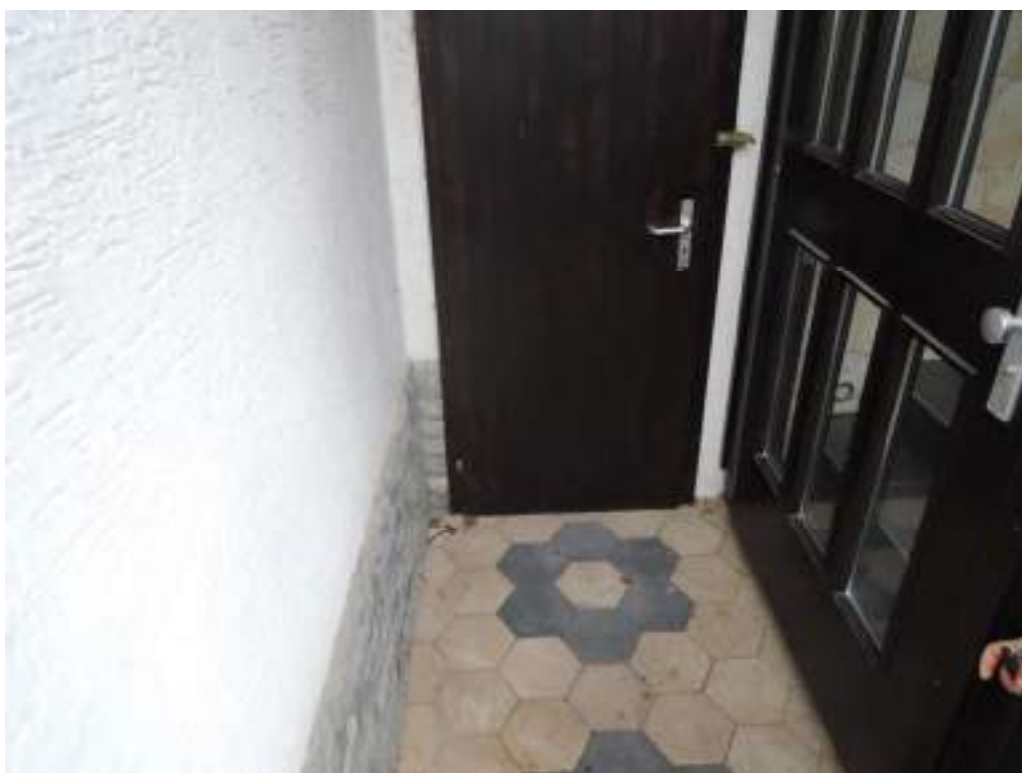


Zugang Vorderhaus zum Garten nach Nutzungsplan und mündlicher Beschreibung am Ortstermin



Gartensicht (Anbau / Hinterhaus)





Untergeschoß: