

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dipl.-Ing. Peter Barth – Architekt AKS

Öffentlich und gerichtlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern
Fitter Str. 2, 66663 Merzig – Hilbringen; Tel. 06861-78848 - mail@architekt-peter-barth.de

Verkehrswertgutachten



Zwangsversteigerungssache 11 K 3/26

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66663 Merzig-Hilbringen, Mecherner Straße 17.

Grundbuchbezirk:	Hilbringen
Blatt:	2046
Gemarkung:	Hilbringen
Flur:	17
Flurstück:	12/1
Grundstücksfläche	883 qm
Wohnfläche:	ca. 114 qm

**Der Verkehrswert / Liquidationswert für die vorstehende Parzelle 12/1 wurde zum
Stichtag 06.07.2024 ermittelt mit rd.**

36.000,00 EUR (in Worten: sechsenddreißigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 40 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1	Vorbemerkungen	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2.5	Grund- und Bodenbeschreibung / Lage.....	6
2.5.1	Großräumige Lage.....	6
2.5.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.6	Gestalt und Form.....	7
2.7	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.8	Privatrechtliche Situation.....	7
2.9	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.9.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.9.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.9.3	Bauordnungsrecht	9
2.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.12	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	10
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertberechnung.....	16
4.4	Liquidationswert	19
4.4.1	Verkehrswertableitung Liquidationswert	17
4.4.2	Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse	19
4.4.3	Verkehrswert	20

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6	Flurkarte	21
7	Baulastauskunft.....	22
8	Baupläne.....	23
9	Fotoanlage	25

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet, die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die geschätzten Kosten für Baumängel sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die im Zuge einer späteren Beseitigung der Baumängel/-schäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden. Eventuell vorhandene Wand-, Boden- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Es ist festzuhalten, dass eventuell erstellte Flächenberechnungen sowie die weiteren angenommenen Daten durch den Gutachter nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden sind.

Die Einhaltung von bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Auflagen wurden nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Denkmalliste ständig fortgeschrieben und aktualisiert wird. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbildauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt. Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich. Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

Die Bauteile und Räumlichkeiten konnten aus verschiedenen Gründen (z.B. fehlende Zugänglichkeit, Einsturzgefahr, tierische Verunreinigungen / Exkremente oder Gesundheitsgefahren wie Schimmelsporen) teilweise nicht begangen bzw. eingesehen werden.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit rückseitigen Anbauten.
Objektadresse:	Mecherner Str. 17, 66663 Merzig.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hilbringen; Blatt 2046.
Katasterangaben:	Gemarkung Hilbringen Flur 17; Parz. 12/1; Größe 883qm.

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Postfach 100058 66651 Merzig. Auftrag vom 05.05.2026. AZ: 11 K 3/26.
---------------	---

Eigentümer:	Siehe Grundbuch.
-------------	------------------

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung.
Wertermittlungstichtag:	06.07.2026
Qualitätsstichtag:	06.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	06.07.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige; der Bruder eines Miteigentümers.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Grundbuch-Teilauszüge. Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Flurkarte, Bodenrichtwert, Baulastauskunft; Bauakten der UBA; Schnellaufmaß der Wohnfläche; Fotos des Bewertungsobjektes von der Ortsbesichtigung.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Ausschließlich durch den Gutachter.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Keine feststellbar (seit mehreren Jahren leerstehend).
Hausverwaltung:	Keine feststellbar.
Gewerbebetrieb:	Nicht vorhanden. Bis ca. 1945 war im rückseitigen Anbau ein kleiner Stellmach-Betrieb untergebracht.
Maschinen/ Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Soweit einsehbar nicht vorhanden; aufgrund des Zustands in nicht einsehbaren Bereichen jedoch nicht auszuschließen.
Behördliche Beanstandungen:	Keine bekannt.
Energieausweis:	Lag bei der Bewertung nicht vor. Augenscheinlich jedoch erheblicher energetischer Sanierungsbedarf.
Altlasten, Bodenkontaminationen:	Keine bekannt
Wichtige Hinweise:	Beim Ortstermin waren nicht alle Bereiche und Bauteile begehbar bzw. einsehbar. Verschiedene Bauteile wie Dachflächen, Türstürze, Deckenträger, Unterzüge und Unterdecken weisen keine ausreichende Tragfähigkeit mehr auf oder sind schon eingestürzt (siehe Fotoanlage). Auf dem Grundstück wurde

2.5 Grund- und Bodenbeschreibung / Lage

2.5.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern.
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt Merzig: ca. 30.000 EW. Ortsteil Hilbringen: ca. 2.600 EW.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 45km. Stadtkern Merzig ca. 2km; Saarlouis ca. 20km. Bahnanschluss: Merzig ca. 2km Autobahnanschluss Merzig: ca. 1km.

2.5.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Lage im alten Ortskern. Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Café, Poststelle, Bankfilialen, Gärtnerei, KFZ- Werkstatt, Tankstelle, Gastronomie, Sport- und Freizeitzentrum sowie öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindung) sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen,
---------------------	---

Krankenhaus, sonstige Ärzte, Geschäfte sowie die Stadt- / Landkreisverwaltung sind im Stadtteil Merzig gegeben.

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

Überwiegend wohnliche Nutzungen in 2-geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Zeitweise starker Straßenverkehr mit entsprechenden Nachteilen wie Lärm, Abgase, Staub, Unfallgefahren.

Topografie:

Im straßenseitigen Bereich leicht geneigt, im hinteren Gartenbereich eben.

2.6 Gestalt und Form

Gestalt und Form der Parzellen:

Unregelmäßiger Zuschnitt (siehe Flurkarte im Anhang).

2.7 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Stark befahrenen Ortsdurchgangsstraße (L. 170) mit sehr dichter Straßenbebauung.

Straßenausbau:

Voll ausgebaut; beidseitige Gehwege.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die Funktionsfähigkeit der noch vorhandenen Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung (z.B. Wasser oder Abwasserleitungen) war beim Ortstermin nicht prüfbar. Der Stromzähler wurde bereits ausgebaut.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Beidseitige Grenzstellung; einseitig an Nachbarn angebaut (vermutlich gemeinsame Grenzwand).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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 durchgeführt.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eine Überprüfung auf Altlasten und Kontaminationen wurde nicht durchgeführt. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, weitere, vertiefende Nachforschungen bei den entsprechenden Behörden / Fachfirmen zu beauftragen.

2.8 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Keine Eintragungen. Sonstige nicht eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen.

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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk für die Bewertungsparzelle eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Bezüglich sonstiger, nicht eingetragener Lasten und (z.B. begünstigender) Rechte lagen dem Gutachter keine weiteren Informationen vor. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.9 Öffentlich-rechtliche Situation

2.9.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen eingesehen. Es sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Im Grundbuch sind diesbezüglich keine Eintragungen vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist, nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.9.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche (M).

Bebauungsplan:

Nicht vorhanden.

Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile)

Innenbereichssatzung:

Nicht vorhanden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Nicht vorhanden.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Nicht vorhanden.

2.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde 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 wurde nicht explizit geprüft. Eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung konnte nur teilweise nachgewiesen werden.

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

2.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Für das bebaute Grundstück besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung. Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen. Da auch keine Erschließungskosten bzgl. der vorhandenen Erschließung mehr anfallen, ist das Grundstück auch erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von „Bauland“.

Die Qualitätsstufe „Bauland“ setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG ohne weitere Prüfung als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

Anmerkung:

Detaillierte Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation können bei Bedarf beim zuständigen Amt der entsprechenden Kommune eingeholt werden.

2.11 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.12 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gebäude steht augenscheinlich seit mehreren Jahren leer und ist demnach nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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 beschrieben, 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, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird deren 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. 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 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einseitig angebautes 1-FH mit rückseitigen Anbauten. Massivbauweise (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Ursprungsbaupjahr:	Unbekannt, geschätzt vor 1914.
Wohnfläche:	ca. 114qm.
Nutzfläche:	Rückseitigen Anbauten und Kellerflächen.
Wesentliche Modernisierungen der letzten ca. 25 Jahre:	Keine Maßnahmen erkennbar.
Barrierefreiheit:	Nicht gegeben
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bedingt vorhanden.
Außenansicht:	Einfacher Putz, teils gestrichen; Satteldach mit alter Tonziegeldeckung.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau.
Fertighaus (Hersteller /-typ):	Kein Fertighaus.
Fundamente:	Vermutlich überwiegend Naturstein; rückseitige Anbauten vermutlich teils aus Beton.

Außenwände:	Überwiegend Bruchstein, rückseitige Anbauten vermutlich teils auch Hohlblock- oder Ziegelstein.
Tragende Innenwände:	Verschiedene Mauerwerksarten wie Naturstein, Bims, Hohlblock oder Ziegel.
Dach:	Satteldach aus alter Holzkonstruktion mit alter Tonziegeldeckung; ungedämmt.
Schornstein:	Mehrere vorhanden.
Anmerkung:	
Geschossdecken:	Hauptgebäude im KG teils mit Natursteingewölbe, teils mit alten Stahlträgerdecken. Im EG und OG überwiegend alte Holzbalkendecken. Rückseitige Anbauten teils alte Massivdeckensysteme vorhanden.
Treppen:	KG / EG alte Massivtreppe; EG / OG mit steiler Holztreppe; Speicherzugang über Holz-Auszugleiter in Deckenluke.

Vorhandene Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

KG, EG, OG, DG:	KG: mehrere Kellerräume, Gewölbekeller, ehemaliger Stallbereich. EG: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse. OG: 4 Zimmer, Abstellraum. DG: Nicht ausgebauter Speicher / ehem. Heuspeicher
-----------------	---

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

- Beschreibungseinheit 1: Hauptgebäude EG-OG (Wohnbereich).
Beschreibungseinheit 2: Hauptgebäude KG (Kellerräume).

Beschreibungseinheit 1: Hauptgebäude EG-OG (Wohnbereich)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Einfache Holzdielen, Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Einfache Tapeten, lokal Fliesen.
Deckenbekleidungen:	Einfache Paneele, Styroporplatten, Tapeten.

Fenster und Türen

Fenster / Terrassentür:	Ältere Holzfenster mit Isolierglas, teils mit alten Holzklappläden oder Kunststoff-Rollläden. Im EG-Bad einfache Glasbausteine. Alte Holz-Terrassentür mit fehlender Verglasung.
-------------------------	--

Hauseingangstür:	Einfache Holztür mit Lichtausschnitt.
Zimmertüren:	Einfache Holz-/ Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache, überalterte Installationen; der Elektrozähler wurde durch den Versorger bereits demontiert.
Heizung:	Alter, augenscheinlich nicht mehr funktionsfähiger Öl-Heizkessel im Keller.
Warmwasserversorgung:	Soweit erkennbar ursprünglich über Öl-Zentralheizkessel.
Solar-/ PV-/ Lüftungsanlagen:	Nicht vorhanden.
Sanitäre Installation:	Nur ein älteres Bad im EG mit Wanne, Dusche, WC, Bidet, und Waschtisch (ca. 60-70er Jahre).

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine erkennbar.
Küchen-/ sonstige Einrichtungen:	Keine erkennbar.

Beschreibungseinheit 2: Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Überwiegend roher Beton; teils Fliesen, teils nur Lehm Boden.
Wandbekleidungen:	Überwiegend einfacher Unterputz
Deckenbekleidungen:	Überwiegend rohe Deckenuntersichten; ehemals vorhandene Deckenverkleidungen sind teilweise abgestürzt.
Fenster:	Vereinzelt sind (schadhafte) Fenster und einfache Verglasungen vorhanden. Mehrere KG-Räume ohne Fenster.
Elektroinstallation:	Einfachste, nicht mehr zeitgemäße Installationen.
Heizung:	Keine Heizkörper vorhanden.
Sanitäre Installation:	Augenscheinlich nicht vorhanden.
Türen:	Einfachste Ausführungen aus Holzbrettern, Metall oder Holzwerkstoffen.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung: Ungünstig und nicht mehr zeitgemäß

Belichtung und Besonnung: Überwiegend unbefriedigend.

Allgemeinbeurteilung: Die baulichen Anlagen haben Ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten. Eine denkbare Totalsanierung der vorhandenen Bausubstanz wird im Vergleich zu Abbruch und Neubebauung als unwirtschaftlich angesehen. Im Verhältnis zu den gesamten Nutzflächen ist die aktuell vorhandene Wohnfläche mit nur ca. 114qm ohnehin sehr gering. Im Zuge einer Neubebauung wäre das Grundstück auch entsprechend wirtschaftlicher ausnutzbar.

Zustand des Gebäudes, Bauschäden und Baumängel, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Erheblicher Sanierungsbedarf an nahezu allen Bauteilen; aufgrund der Vielzahl an Punkten werden nachfolgend nur die wesentlichsten Punkte stichpunktartig aufgeführt (siehe hierzu auch Fotoanlage):

- Feuchtigkeit im KG- und EG-Mauerwerk mit Folgeschäden an diversen Bauteilen
- Dachundichtigkeiten mit Folgeschäden an diversen Bauteilen
- Gesundheitsgefahr durch Schimmelbefall an zahlreichen Bauteilen sowie tierischen Verunreinigungen (z.B. Taubenkot in Speicherbereichen).
- Unzureichende Tragfähigkeit verschiedener Bauteile; teils sind Bauteile bereits eingestürzt, notdürftig abgestützt oder es besteht Einsturzgefahr.
- Überalterte, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse; niedrige Geschoss- und Durchgangshöhen; überwiegend ungünstige Belichtungsverhältnisse.
- Überalterte, nicht mehr zeitgemäße Installationen.
- Vorhandenen Bauteile bezüglich Wärme-, Feuchte-, Schall- und Brandschutz nicht mehr zeitgemäß.
- Auch unter energetischen Gesichtspunkten besteht an allen Bauteilen erheblicher Sanierungsbedarf.
- Zahlreiche, nicht mehr benötigte und stark sanierungsbedürftige Gebäudeteile (Gewölbekeller, ehemalige Scheune, Stallbereich, rückseitige Anbauten der ehemaligen Stellmacherei, Dachspeicher).
- Risiko weiterer Mängel und Schäden an nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. hinter Verkleidungen), in nicht einsehbaren Räumen (z.B. Öllageraum, Hinterraum Garage) oder infolge mehrjährigen Leerstands (z.B. Frost- und Wasserschäden an technischen Einrichtungen).

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

3.3 Nebengebäude

Linksseitige Garage mit rückseitigem Stallteil und offenem Luftraum (ehemaliger Heuspeicher) im OG- und DG-Bereich. Rückseitige, eingeschossige Anbauten (ehemalige Lager- und Abstellräume). Die Nebengebäude befinden sich überwiegend in sanierungsbedürftigem bzw. abbruchreifem Zustand (siehe auch Fotoanlage).

3.4 Außenanlagen

Das Vorhandensein üblicher Hausanschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung sowie deren Funktionsfähigkeit war beim Ortstermin nicht feststellbar.

Vorderseitige Garagenzufahrt sowie Hauszugang mit Fliesenbelag, übriger Vorgartenbereich als Wiese, mit Einfassung durch Gartenmauer mit aufgesetztem Holzzaun. Der rückseitige Freibereich ist stark verwildert und war am Ortstermin nicht begehbar bzw. einsehbar. Mehrere hohe Bäume sind augenscheinlich abgestorben und demnach über kurz oder lang nicht mehr standsicher. Efeu und sonstiger Bewuchs hat Bauteile wie Fassaden, Terrasse, Dachflächen, Fenster, Rollläden, Klappläden lokal stark überwuchert und durchwurzelt. Die Pflanzen sind stellenweise bis in den Innenbereich eingewachsen (siehe auch Fotoanlage).

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf an
Dritte ist untersagt!

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit mehreren Anbauten bebaute Grundstück in 66663 Merzig-Hilbringen, Mechnerer Str. 17, zum Wertermittlungstichtag 06.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hilbringen	2046	2
Flur	Flurstück	Fläche
17	12/1	883 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Liquidationswertobjekt

Aufgrund der Besonderheit, dass eine Sanierung und Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen nach dem beim Ortstermin feststellbaren Zustand sowie unter Abwägung weiterer Umstände als unwirtschaftlich angesehen wird, ist im vorliegenden Fall das Liquidationswertverfahren anzuwenden (siehe auch ImmoWertV). Hierzu werden vereinfachend die geschätzten Räumungs-, Abbruch- und Entsorgungskosten der vorhandenen, baulichen Anlagen (einschl. Ihrer Nebenkosten) zur Freilegung und weitere Verwertung des Grundstücks geschätzt und vom Bodenwert in Abzug gebracht.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstückstiefe (t)	= 40m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 06.07.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstückstiefe (t)	= ca. 57m.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des

Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.07.2026	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am	=	70,70 €/m ²		
Wertermittlungsstichtag				
Tiefe (m)	40 m	ca. 57 m	× 0,89	E2
Mikrolage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert	=	62,92 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €/m ²		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	63,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert rd.	=	63,00 €/m²	
883 m ² × 63,00 €/m ²	=	55.629,00 €	
beitragsfreier Bodenwert gesamt gerundet	rd.	56.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für die Parzelle beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2026 insgesamt **56.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1: Auf Grund des bereits länger zurückliegenden Erhebungsstichtages des Richtwertgrundstückes wurde ein Zuschlag vorgenommen, um eine Bodenwertsteigerung innerhalb der Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.

E2: Tiefen-Anpassungsfaktor Gutachterausschuss Landkreis Merzig-Wadern

4.4 Liquidationswert

Ansatz 1:

Das Modell des Liquidationswertverfahren ist im § 8, Absatz 3, Satz 2, Nr. 3 ImmoWertV 21 beschrieben.

Wichtige Hinweise zum Bewertungsansatz:

Grundsätzlich geht der Gutachter davon aus, dass eine Neubebauung des Grundstücks zumindest im Ausmaß der bestehenden Bebauung baurechtlich zulässig und genehmigungsfähig wäre.

Die der nachfolgenden Berechnung zugrunde liegenden Angaben wurden im Rahmen dieser Bewertung aus Kostengründen nur grob geschätzt. Sie haben ausschließlich im Rahmen dieser Bewertung Gültigkeit und ersetzen keine genaue Bestandsaufnahme sowie eine darauf basierende, detaillierte Ermittlung der Räumungs-, Abbruch- und Entsorgungskosten. Zur genaueren Ermittlung wären detailliertere Voruntersuchungen unter Hinzuziehung eines Tragwerksplaners sowie eines Abbruchunternehmens erforderlich, was im Rahmen dieses

Gutachtens aus Kostengründen nicht durchgeführt wurde.

Räumungs-, Abbruch-, Entsorgungs- und Rodungskosten

Bodenwert gem. vorstehender Berechnung Nr. 4.3: - 56.000,00€

Räumungs-, Abbruch-, Entsorgungs- u. Rodungskosten, pauschal geschätzt - 50.000,00€

Liquidationswert nach ImmoWertV demnach 6.000,00€

Ansatz 2: Vergleichswertfaktoren für abbruchreife 1-2-FH

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 exemplarisch Bodenwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit abbruchreifen 1-2-Familienhäusern abgeleitet bzw. beschlossen. Grundlage hierfür war die Feststellung, dass sich die Freilegungskosten in der Praxis nur gering im Kaufpreis widerspiegeln und somit meist höhere Kaufpreise für solche Objekte gezahlt wurden, als nach dem Verfahren gem. Ansatz 1 ermittelt. Wie erwartet, wurde jedoch (im Normalfall) eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße festgestellt. Der Untersuchung zufolge wird für ein Grundstück mit einer Grundstücksgröße von rund 200qm, welches mit einem abbruchreifen 1-2-FH bebaut ist, im Durchschnitt der Bodenwert (Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksfläche) gezahlt. Des Weiteren gilt der Grundsatz: Je größer das Grundstück, umso kleiner ist der Bodenwertfaktor (Kaufpreis/ Bodenwert). Dies bedeutet, für größere Grundstücke konnten Abschlagsfaktoren abgeleitet werden.

Nach diesem Ansatz ergäbe sich für das Bewertungsobjekt (im Normalfall) ein

Liquidationswert: 56.000,00€ x 0,72 (Abschlagfaktor Grundstücksgröße) 40.320,00€

Abzüglich im Faktor nicht berücksichtigter Rodungskosten ca.: - 4.000,00€

Liquidationswert gem. Vergleichswertfaktoren Westpfalz (06.12.2017)= 36.320,00€

4.4.1 Verkehrswertableitung Liquidationswert

4.4.2 Zusammenstellung Verfahrensergebnisse

Der Liquidationswert nach Ansatz 1 wurde auf rund 6.000,00 € geschätzt.

Der Liquidationswert nach Ansatz 2 (Vergleichswert) wurde mit rund 36.000,00€ ermittelt.

4.4.3 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Umstände wird seitens des Gutachters beim vorliegenden Bewertungsobjekt der Ansatz 2 (Vergleichsfaktoren für abbruchreife 1-2-FH) gewählt, um zu einem marktkonformen Ergebnis zu gelangen.

Begründung:

Das Verfahren 1 (Bodenwert abzüglich Kosten für Abbruch und Entsorgung) basiert auf einem rein theoretischen Ansatz. Auch die hierbei angesetzten Kosten für Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bausubstanz resultieren nicht aus detaillierten Angeboten für das konkrete Bewertungsobjekt, sondern auf internetbasierten, durchschnittlichen Kostenkennwerten.

Bei dem Verfahren gem. Ansatz 2 (Vergleichsfaktoren) handelt es sich um Ergebnisse aus konkreten Untersuchungen, welcher das tatsächliche Marktgeschehen, die Käuferüberlegungen sowie das Käuferverhalten in ähnlich gelagerten Fällen abbilden.

Liquidationswert für die Parzelle 12/1:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hilbringen	2046	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hilbringen	17	12/1

Der Verkehrswert für die Parzelle 12/1 wird zum Wertermittlungstichtag 06.07.2026 mit

rd. 36.000,00 €

in Worten: sechsendreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Merzig, den 15.Juli 2026



Dipl.- Ing.
Peter Barth
Architekt AKS

F 843

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Flurkarte) Pläne, Berechnungen und Daten sind urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert (je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten) nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbaureG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

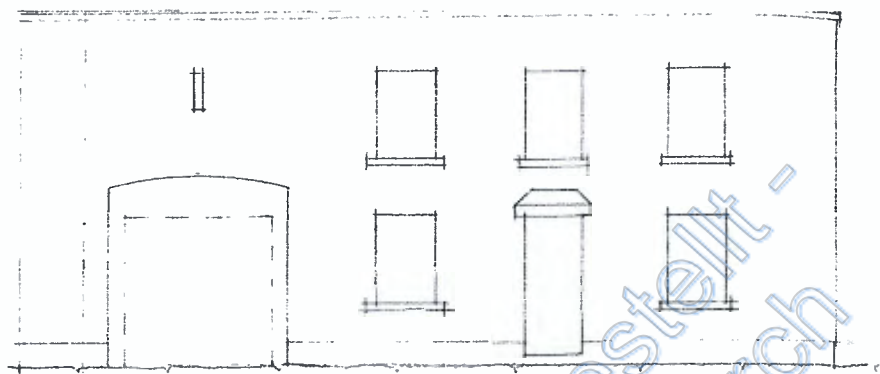
Das Gutachten wurde in Anlehnung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

6 Flurkarte

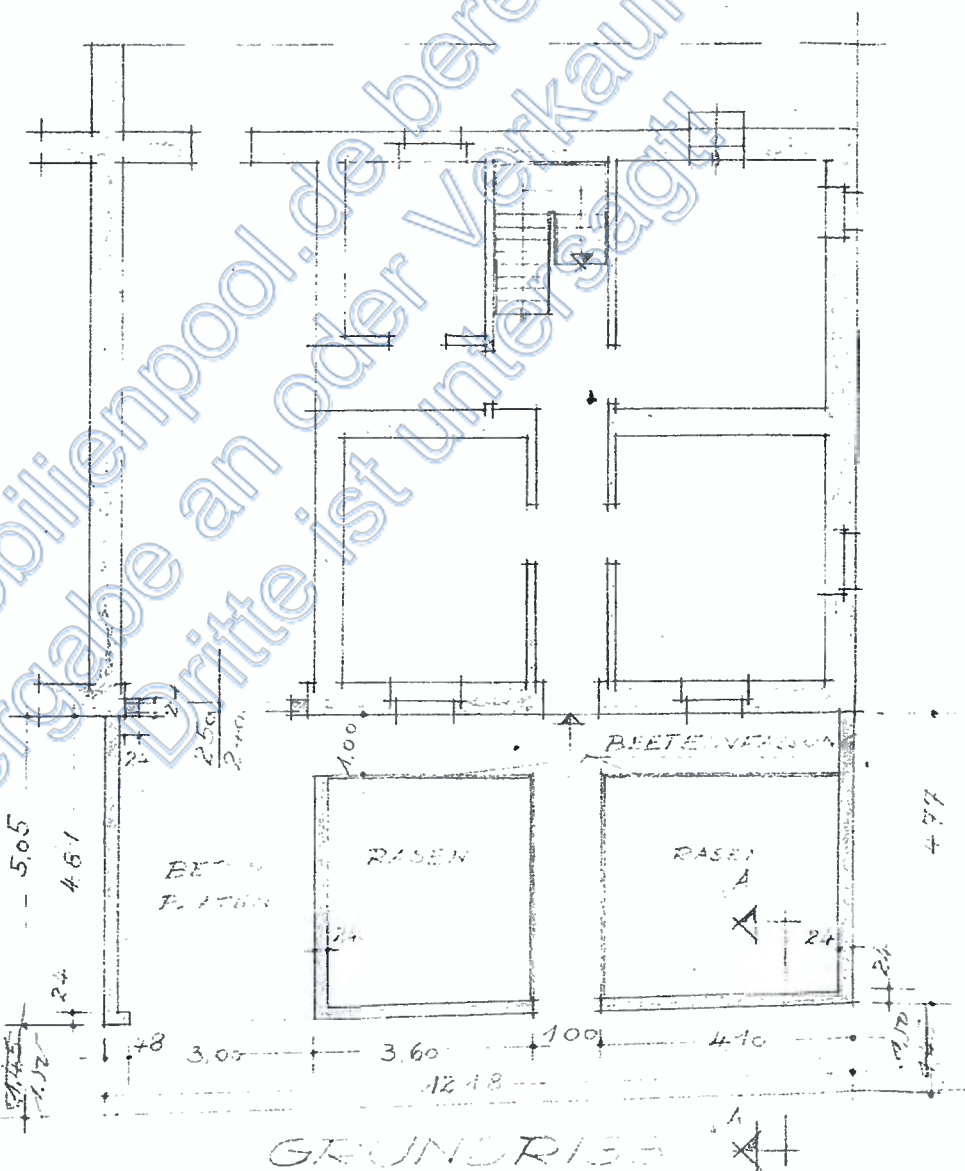
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7 Baulastauskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

8 Vorliegende Baupläne (Abweichungen sind vorhanden)

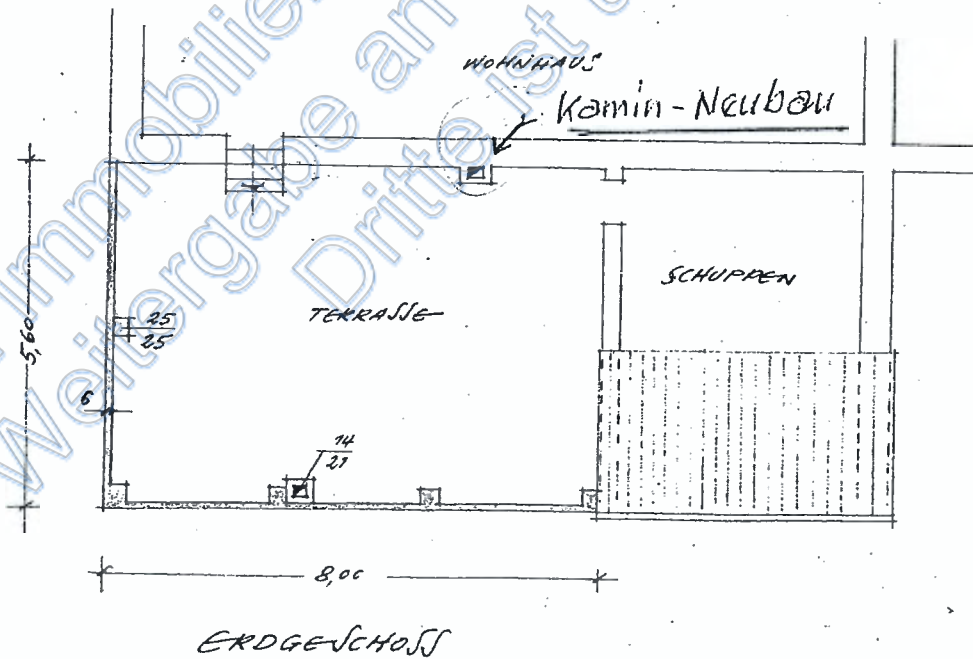
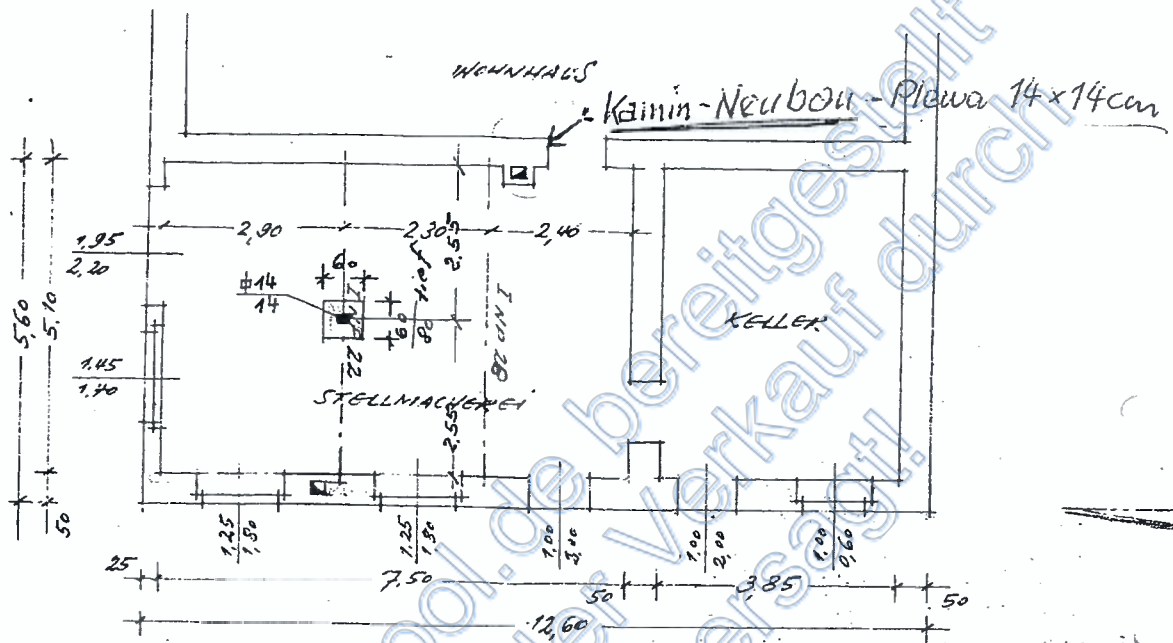
ALTE VORLIERANSICHT



GRUNDRISS

Kellergeschoss rückseitige Anbauten

Zeichnung zum Neubau eines Kamins am Wohnhaus des



9 Fotoanlage

Straßenansicht; links ehemaliger Scheunenteil



Detail Dachdurchhang; alte Ziegeldeckung



Schadhafte Garagenzufahrt



schadhafter Hauszugang und Einfriedung



Beispiel schadhafte Holzklappäden



schadhaftes Haustür-Vordach



Detail Anstrichschäden



renovierungsbedürftiger Grenzgiebel



Detail schadhafter Fenster-Klappläden



Detail schadhafte Holz-Außentür im Anbau



schadhafter Dachüberstand Rückseite



schadhafter Schornstein; undichtes Dach



Schmäler, dunkler Hausflur; alte Holzhaustür



sehr steile, enge Holztreppe



Flur zu Bad und Garage



Bad ca. 60er / 70er Jahre



Styroporplatten-Deckenverkleidung



Detail Sanierungsbedarf u. Schimmelbildung



Beispiel Schimmelbelag auf Holztüren



Esszimmer Vorderseite: Decke Styroporplatten



Altes Holzfenster mit Einfachverglasung



Innenbänke aus Holzwerkstoff mit Kunststoff



nicht mehr zeitgemäße Elektro-Installation



Küche mit Durchgang zu Flur / Esszimmer



Ehemalige Ofennische im Küchenbereich



Beispiel Schimmelbildung an Holzdecke



Detail Schimmelbildung an Wänden



zu niedrige Terrassentür; Scheibe zerstört



sanierungsbedürftige Terrasse



lokale Feuchteschäden an Wänden



undichter Anschluss Fassade / Überdachung



Überwucherung von Bauteilen (Flachdach)



Wohnzimmer Vorderseite links



alte Holzfenster mit dünner Isolierverglasung



Beispiel Fäulnisschäden an Holz-Bodendielen



Garage im ehemaligen Scheunenteil



Beispiel Feuchteschäden Innenwände



stark verunreinigter Raum hinter Garage



Allgemeiner Sanierungsbedarf



Detail Treppengeländer und OG-Flur



Wandverkleidung teils mit Holzpaneelen



Zimmer 1 Rückseite



Schadhafte Styropor-Deckenverkleidung



Beispiel schadhafter Laminat-Bodenbelag



Beispiel Wasser-/ Schimmelschaden



links Zimmer Vorderseite; dunkle Holzdecke



niedrige Geschosshöhe; Deckendurchhang



rechtes Zimmer Vorderseite



Beispiel schadhafte Deckenverkleidung



Beispiel Schimmelbildung am Deckenputz



Beispiel Wasserschaden im Kaminbereich



Detail Sanierungsbedarf Zimmer 2 Rückseite



Rollladen defekt



Speicherleiter und ehemalige Räucherkerker



Detail ehemalige Räucherkammer im OG



Untersicht alte Tondachziegel



Altes Dachgebälk



Detail Bruchsteinmauerwerk; Giebelfenster



Mehrere Dachundichtigkeiten Kaminbereich



Feuchteschäden an Dachholz und Kamin



starke Verunreinigung durch Tauben u. Marder Detail fehlender Speicher-Bodenbelag



Beispiel lokale Dachundichtigkeiten



Aufsicht Holzbalkendecke Garage



Heuspeicher im ehemaligen Scheunenteil



Dachuntersicht ehemaliger Heuspeicher



EG-Kellerabgang mit Holz-Wandverkleidung



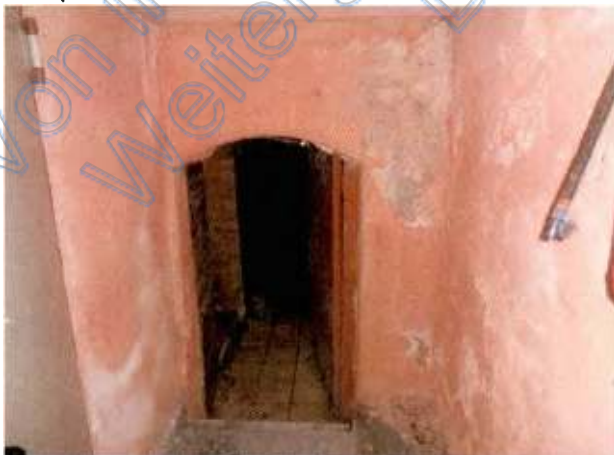
Elektro-Hauptverteilung (Zähler ausgebaut)



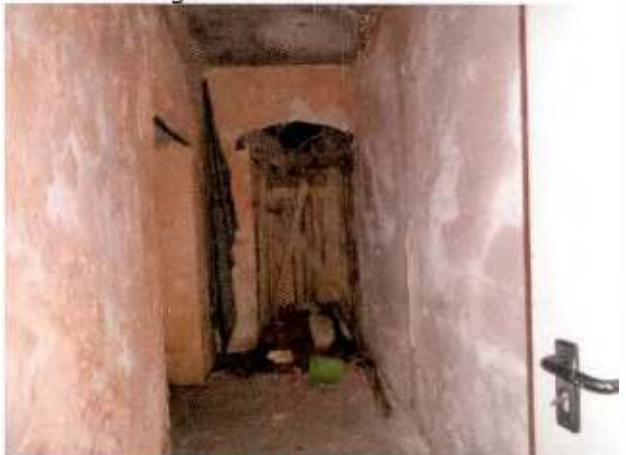
Gewölbekeller 1; Holzverkleidung, Bodenfliesen Sanierungsbedarf KG-Bodenbelag



Beispiel Feuchteschäden KG-Wände



Flur Richtung Rückseite



Detail langjährige Wasserschäden an Flurdecke Beispiel eingebrochener Türsturz



Öllageraum (nicht begehbar); Pflanzeneinwuchs ehemaliger Stall mit Notabstützungen



Beispiel nicht mehr tragfähiger Deckenträger



Beispiel lokal fehlende Dachziegel



Dach-Einsturzgefahr durch Fäulnissschäden



Detail Fäulnissschäden an KG-Holztür



Rückseitig angebauter Heizraum



durch Wassereintritt abgestürzte Unterdecke



Stahlunterzug mit starken Korrosionsschäden



lokale Verformungen am Unterzug



alter Ölheizkessel



Beispiel Schimmelbildung Deckenuntersicht



Korrosionsschäden an Stahlbetondecken



Keller mit Außentür zum Seitenweg



Bewuchs-Spuren (event. Efeu, Pilz, Schwamm) Korrosionsschäden an Stahlbetondecken



Detail einsturzgefährdeter Holzsturz



Stark korrodierter Stahl-Deckenunterzug



Vorderseitiger Gewölbekeller 2



teils Lehmbofen; teils Reste von Plattenbelag



Beispiel Bauteil-Überwucherung Rückseite



verwilderter Garten; teils absterbende Bäume

