

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!**

## Verkehrswertgutachten



### zur Versteigerungssache

**4 K 23/23**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194  
Baugesetzbuch) der auf Seite 2 näher beschriebenen  
Wohnung in einem Zweifamilienhaus in 66839  
Schmelz-Limbach, Tulpenweg 10.

Gemeinde	Schmelz
Gemarkung	Limbach
Flur	3
Flurstücks-Nummer	316
Grundstücksgröße	664qm.
Grundbuch	Limbach; Blatt 3724
Auftraggeber	Amtsgericht Lebach
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Zum Wertermittlungstichtag	10.06.2025
<b>Verkehrswert UG-Wohnung; im Aufteilungsplan mit Ziffer B bezeichnet, gesamt gerundet</b>	<b><u>87.000,00 €</u></b>

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 1 Anlage mit 21 Seiten.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Bewertungsobjekt:

UG-Wohnung Nr. B, gem. Aufteilungsplan bestehend aus Wohn-/ Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Diele, Flur.

Auf den Namen der Eigentümer im Grundbuch von Limbach (Schmelz), Blatt 3724 eingetragenen 420/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 3, Nr. 316, Tulpenweg 10, Hof- und Gebäudelfläche Grundstücksgröße 664qm; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss, Ziffer B laut Aufteilungsplan.

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenfassung (Deckblatt)	
<u>1</u> <u>Allgemeine Angaben</u> (Auftraggeber, Eigentümer, Anlass, Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung)	4
<u>2</u> <u>Grundstücksbeschreibung</u>	
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließung und Bodenbeschaffenheit	7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Entwicklungszustand	8
2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.7 Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen	8
<u>3</u> <u>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</u>	
3.1 Allgemeine Angaben	9
3.2 Bauausführung und -ausstattung	9
3.3 Beurteilung der Gesamtlage	11
3.4 Wohnungsbeschreibung	13
3.5 Mieten	16
<u>4</u> <u>Verkehrswertermittlung</u>	
Allgemeines	17
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.3 Vergleichswert	20
4.4 Ertragswertermittlung	21
4.5 Verkehrswert	23
<u>5</u> <u>Verzeichnis der Anlage</u>	
5.1 Verwendete Literatur zur Wertermittlung	24
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	
5.2 Flurkarte	25
5.3 Pläne	26
5.4 Baulastauskunft	30
5.5 Fotoanlage	31

## I Allgemeine Angaben

### I.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	: Amtsgericht Lebach; Saarbrücker Str. 10 66822 Lebach. Auftrag vom 07.03.2025; AZ: 4 K 23/23.
Eigentümer	: Siehe Grundbuch

### I.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes	: ETW in einem 2-FH.
Objektadresse	: Tulpenweg 10, 66839 Schmelz-Limbach.
Grundbuchangaben	: Wohnungsgrundbuch von Limbach (Schmelz), Blatt 3724.
Katasterangaben	: Gemarkung Limbach (Schmelz); Flur 3; Flurstück 316.

### I.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	: Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsgrundlagen	: ImmoWertV2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) BauGB (Baugesetzbuch).
Tag der Ortsbesichtigung	: 10.06.2025.
Wertermittlungstichtag	: 10.06.2025.
Teilnehmer am Ortstermin	: Architekt Peter Barth, Gutachter. Einer der beiden Eigentümer.
Unterlagen, Infos vom Auftraggeber	: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Teilungserklärung; Aufteilungsplan.
Eventuell vorhandene Gutachten	: Verkehrswertermittlung vom 23.04.2019
Vom Sachverständigen beschaffte Auskünfte und Unterlagen	: - Flurkarte M 1:1000. - Baulastauskunft. - Bodenrichtwert. - Gutachten vom 23.04.2019.
Vom SV erstellte Unterlagen	: - Fotos des Bewertungsobjektes.

Besonderheiten	: Eine maßgenaue, örtliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung war im Rahmen dieses Gutachtens nicht beauftragt und wurde demnach nicht durchgeführt. Die Daten der Wohnflächenberechnung wurden aus den vorhandenen Unterlagen entnommen. Kleinere Abweichungen sind daher möglich. Diese haben wegen Geringfügigkeit normalerweise jedoch keine Auswirkung auf den Verkehrswert.
----------------	--

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter	: Ca. seit 02.2025 nicht mehr bewohnt.
Hausverwaltung nach WEG	: Keine.
Gewerbebetrieb	: Nicht vorhanden.
Gewerbliche Betriebseinrichtungen	: Keine.
Behördliche Auflagen/ Beschränkungen	: Keine bekannt.
Hausschwamm	: Augenscheinlich nicht vorhanden.
Energieausweis	: Lag dem Gutachter nicht vor.
Besonderheit	: Vom Eigentümer Wohnung B wurden nachträglich diverse Nebengebäude und Bauteile in Eigenleistung erstellt, z.B. Blechgarage, Geräteschuppen in Holzbauweise, eine Art Wintergarten (an der UG-Rückseite), Überdachung zwischen Haus und Blechgarage. Der UG- Abstellraum A am linken Giebel ist auch über Elternzimmer B zugänglich und wurde in der Vergangenheit von B genutzt. Das Dach des UG-Anbaus wurde (abweichend vom Bauplan) als Flachdachterrasse für die EG-Wohnung hergestellt. Es gibt keine getrennte Verbrauchserfassung für Heizung, Allgemeinstrom und Allgemein-/ Warmwasser und -abwasser. Die Räume und Bereiche konnten teils nicht besichtigt werden (z.B. Dachspeicher und EG-Terrasse).

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl	: Gemeinde Schmelz, ca. 16.000 EW. Ortsteil Limbach, ca. 3.000 EW.
Ortslage, Entfernungen	: Am Ortsrand von Limbach gelegen. Zum Ortskern ca. 500m. Bus- und Bahnhaltestellen in fußläufiger Entfernung erreichbar.
Verkehrslage, Entfernungen	: Nach Saarbrücken ca. 45 km. Nach St. Wendel ca. 30 km. Nach Saarlouis ca. 30 km.
Wohn- und Geschäftslage, Baulandqualität	: Gute Wohnlage; keine Geschäftslage.
Art der umgebenden Bebauung	: 1-2-geschossig, offene Bauweise.
Nutzung in der Straße	: Wohnliche Nutzungen.
Besondere Immissionen, Beeinträchtigungen	: L 145 ca. 60m entfernt.
Störende Betriebe	: Keine erkennbar.
Geländeverlauf des Grundstücks	: Hanglage, nach hinten fallend.

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, Grundstücksbreite	: Nahezu rechteckiges Grundstück. Breite ca. 20 m. Tiefe ca. 33,5 m. Grundstückszuschnitt rechteckig.
Grundstücksgröße	: Parz. 316; 664qm.

### 2.3 Erschließung und Bodenbeschaffenheit

Straßenart	: Reiner Anliegerverkehr (Sackgasse)
Straßenausbau	: Fahrbahn asphaltiert; gepflasterte Gehwege.
Höhenlage zur Straße	: Das Untergeschoss befindet sich ca. 2,5m unter dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	: Telefon, Elektro, Wasser, Kanal, aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	: Wohnhaus: ohne Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	: Gewachsener, normal tragfähiger Boden wird vorausgesetzt.
Anmerkung	: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundrechtlich gesicherte Belastungen	: Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk. Evtl. Rechte und Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden im Gutachten nicht berücksichtigt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	: Keine Eintragungen (siehe Anhang).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren, Denkmalschutz	: Keine Eintragungen im Grundbuch. Aufgrund von Gebäudealter und Bausubstanz ist kein Denkmalschutz zu erwarten.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	: Sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht überprüft. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung.

Art der umgebenden Bebauung	: Vorwiegend I-II geschossige Bauweise.
Entwicklungszustand	: Erschließungsbeitragsfreies, bebautes Grundstück.

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (zwei Eigentumswohnungen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung und Pläne). Das Bewertungsobjekt (UG-Wohnung B) war am Bewertungsstichtag nicht bewohnt.

## 2.7 Hinweis 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.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Allgemeine Angaben

Art des Gebäudes	: Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung im EG (Ziffer A) und UG (Ziffer B).
Zweckbestimmung	: Rein wohnliche Nutzung.
Anzahl der Wohnungen	: Zwei Wohneinheiten vorhanden.
Ursprungsbaujahr Hauptgebäude	: ca. 1970.
Rückseitiger UG-Anbau	: ca. 1989 (Diele, Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche und Kinderzimmer).

#### 3.2 Bauausführung und Ausstattung gem. Bauantrag

##### 3.2.1 Rohbau

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente und Bodenplatte	: Beton/ Stahlbeton.
UG-Außenwände	: Vermutlich Mauerwerk.
Tragende UG-Innenwände	: Vermutlich Mauerwerk.
EG-Außenwände	: Mauerwerk.
Innenwände, tragend	: Mauerwerk.
Innenwände, nicht tragend	: Vermutlich Mauerwerk.
Geschossdecken	: Hohlstein-Betondeckensystem mit Aufbeton.
Geschosstreppe EG / UG	: Stahlbeton mit PVC- / Linoleumbelag. Einfacher Wandhandlauf mit Kunststoff-Überzug.
Dachkonstruktion	: Hauptgebäude mit Satteldach; rückseitiger UG-Anbau mit Beton-Flachdach (als EG-Terrasse genutzt)

Dacheindeckung	: Haupthaus mit Welleternitdachdeckung, gem. Angaben aus dem Baujahr (vermutlich noch asbesthaltig). Rückseitiger UG-Anbau gem. Angaben mit Flachdachabdichtung, Estrich und Fliesenbelag (EG-Terrasse)
Regenrinnen und Fallrohre	: Überwiegend Zinkblech.
Schornstein	: Mehrere vorhanden.
Drainage	: Die funktionstüchtige Verlegung / Zustand der Drainagen konnte nicht überprüft werden, ist aufgrund der vorliegenden Schäden jedoch fraglich.
Grundleitungen	: Die funktionstüchtige Verlegung / Zustand der Grundleitungen konnte nicht überprüft werden, wird jedoch vorausgesetzt.
EG-Haustür / Fenster im Treppenhaus	: Holz mit Einscheibenverglasung.
Außentreppen / Zugang Vorderseite	: Eine Werksteinstufen.
Fassade	: Mineralischer Außenputz mit Anstrich abgesetzter Sockel und Hausecken. Rückseitige Teilfläche mit Holzverkleidung (im Plan EG-Balkon).
Bauzustand Allgemeinerbereich	: Unterdurchschnittlich.
Sonstiges	: Die genaue Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht im Detail überprüft. Geringe Abweichungen von der Bauantragsplanung sind daher möglich. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorhandenen Bauantragsunterlagen entnommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Geringe Maßabweichungen sind daher möglich.

3.2.2 Technische Gemeinschaftseinrichtungen : Öl-Heizkessel und Warmwasserspeicher im Heizraum; 3 Stahl-Öltanks je 2000L.

Gemeinschaftsräume gem.

Aufteilungsplan; besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum

: Windfang im EG; Treppe EG/UG; Flur, Öllageraum und Heizraum im UG.  
Böden: Einfache Beläge wie PVC, Linoleum, Teppich und Estrich.  
Wände: Putz, Tapete, Anstrich  
Decken: Einfache Paneele, Putze, Tapeten oder Anstrich.

Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum: Gem. Aufteilungsplan keine vorhanden.

Gemeinschaftliche Außenanlagen

: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz. Hauszugangsbereiche und Garagenzufahrten mit einfachen Materialien wie Beton, Betonpflaster, Werk- oder Naturstein befestigt.

### 3.3 Beurteilung

Beurteilung der Gesamtanlage

: Unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand.

Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am gemeinschaftlichem Eigentum

1. Lokal Feuchtigkeit im UG-Mauerwerk der Allgemeinräume wie Treppenhaus, Heizraum und Öllageraum mit Folgeschäden an Bauteilen wie Putz, Anstrich, Holz-Wandverkleidungen, Risiko von Schimmelbildung, auch hinter Verkleidungen.
2. Energetisch schlechte Allgemeinzustand: Schlechte Dämmwerte von Außenwänden, Dach, Fußböden, Fenster, Rolladenkästen und Außentüren; Heizkessel-Baujahr ca. 1989; teilweise nicht oder ungenügend gedämmte Rohleitungen. Das rückseitige Flachdach sowie das Satteldach des Hauptgebäudes sind gem. Altgutachten nicht bzw. kaum gedämmt; Wärmebrücken mit Risiko von Tauwasserausfall und Schimmelbildung, z.B. im Treppenhaus.
3. Gem. Angaben werden mehrere Festlegungen der Teilungserklärung und Aufteilungsplanung nicht eingehalten, z.B. gibt es keine Hausverwaltung, Wohnungseigentümersversammlungen werden nicht abgehalten, eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden, der Abschluss einer Hauseigentümerhaftpflicht-Versicherung ist unklar, die bisherigen Lasten- und Kostenverteilungen wurden (zumindest teilweise) abweichend vorgenommen (z.B. Heizölkauf). Abweichungen zwischen den örtlichen Gegebenheiten und dem Aufteilungsplan: z.B. wintergartenartiger Anbau an der UG-Rückseite über die komplette, hintere Außenwand im Bereich Wohnen / Essen (der Anbau wurde ohne Bauantrag über die hintere Baugrenze errichtet); Nutzung und zusätzliche Zugänglichkeit des UG-Abstellraumes am linken Giebel durch Nutzer Wohnung B (gem. Aufteilungsplan gehört der Raum jedoch zu Wohnung A); das rückseitige

- Dach der UG-Wohnung B wurde als Flachdach-Terrasse für die EG-Wohnung A ausgebildet (gem. Aufteilungsplan war hier ein flach geneigtes Dach geplant); nachträglich Errichtung einer Blechgarage, eines Geräthäuschens in Holzbauweise sowie einer Überdachung zwischen Haus und Blechgarage durch den Eigentümer der Wohnung B. Da keine Sondernutzungsrechte für den Eigentümer B an diesen „Flächen“ vereinbart sind und gem. Angaben diesbezüglich auch keine schriftlichen Beschlüsse der Wohnungseigentümer vorliegen (ggf. mündliches Einverständnis), sind zukünftige Probleme bezüglich der Zulässigkeit / Nutzung dieser Erweiterungsmaßnahmen nicht auszuschließen. Beispielsweise ist die UG-Garage der Wohnung A durch die Blechgarage, die Überdachung sowie den rückseitigen Anbau der Wohnung B kaum bzw. nicht mehr anfahrbar. Teilweise sind auch Abweichungen von den genehmigten Bauplänen in der Örtlichkeit vorhanden.
4. Die Trennung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum ist in der Teilungserklärung nicht eindeutig bzw. zweifelsfrei geregelt (z.B. Fenster, Außentüren, rückseitige Terrasse mit Flachdachabdichtung und Geländer; Geräthäuschen in Holzbauweise hinter der Blechgarage) und bedürfen im Einzelfall einer juristischen Klärung. Sondernutzungsrechte bezüglich der Außenanlagen sind nicht festgelegt (z.B. kein Stellplatz und keine Terrassenbereich nur für Wohnung B), was bei außerfamiliärer Nutzung schnell zu Problemen führt.
  5. Der rückseitige Wintergartenanbau wurde nicht auf Erdreich, sondern auf einer Massivdecke errichtet, welche wiederum auf einer Träger- und Stützenkonstruktion oder Hangstützmauern aufliegt. Stellenweise Schiefstellung der rückseitigen Hangstützmauern vorhanden (statische Nachweise oder Baugenehmigungen für diese Konstruktionen konnten dem Gutachter nicht vorgelegt werden; lokal ungenügende Absturzsicherung auf den Stützmauern).
  6. Schlecht begehbare Gartentreppe; Zugänglichkeit, Nutzung und Außenanlagenpflege im Bereich des unteren, rückseitigen Gartenniveaus (infolge Wintergartenanbau) stark eingeschränkt.
  7. Keine getrennte Verbrauchserfassung für Allgemeinstrom, allgemeinen Wasserverbrauch und Heizung vorhanden.
  8. Lokale Risse und Verschmutzungen an Fassaden.
  9. Baujahresbedingtes Risiko von Schadstoffen in Bauteilen, z.B. Asbest in Wellernitdachdeckung.
  10. UG-Tür im Treppenhaus öffnet über Stufe (Stolpergefahr).

### 3.4 Wohnungsbeschreibung (überwiegend vorhanden)

Lage der Wohnung im Haus / Orientierung	: Untergeschoss; Osten / Süden / Westen.
Grundfläche und Raumaufteilung	: Die Wohnfläche der Wohnung B beträgt gem. Bauunterlagen ca. 103qm (ohne rückseitigen Wintergartenanbau mit ca. 31qm). Diele, Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohn-/ Esszimmer, Küche, Abstellraum und rückseitigen Wintergartenanbau.
Grundrissgestaltung	: Durchschnittlich.
Besonnung/Belichtung	: Teilweise ungünstig (z.B. im Wohn-/ Essbereich durch rückseitigen Anbau. Bad und ein großer (Abstell-) Raum sind innenliegend. Im Elternzimmer ist die Fenstergröße / Lage ebenfalls ungünstig.
Stellplatz	: Weder im Sondereigentum, noch als Sondernutzungsrecht ausgewiesen.
Wohnungs-Fußböden	: Laminat / Parkett und Fliesen.
Wohnungseingangstür UG	: Gute Qualität, mit Lichtausschnitt, ca. 2013 erneuert.
Zimmertüren	: Holzwerkstofftüren mit passender Umfassungszarge.
Fenster/ Balkontür	: Teils ältere Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (ca. 1989), teils neuere Kunststoffelemente mit Isolierverglasung (ca. 2013); überwiegend Außenrollläden vorhanden.
Fensterbänke innen	: Einfacher Standard (z.B. Holzwerkstoff mit Kunststoffüberzug).
Fensterbänke außen	: Meist Granitbänke.
Wandbehandlungen	: Putze, Tapeten, Anstriche, teils Paneele-Verkleidungen.
Deckenverkleidung	: Meist Paneele-Verkleidungen.

Elektroinstallation	: Von ca. 1989; baujahresentsprechende Standard-Ausstattungen; nachträglich montierte SAT-Installation.
Sanitäre Installation	: Ein Bad mit Dusche, Wanne, WC und Waschtisch im einfachen-mittleren Standard (ca. 1989).
Heizung	: Öl-Zentralheizkessel (Bj. ca. 2003). Meist weiße Plattenheizkörper aus dem Baujahr vorhanden.
Öllagerraum	: roher Estrichboden, rohe Deckenuntersicht, Wände verputzt; drei alte Stahl-Öltanks vorhanden. Zugang über Kunststoff-Für; keine Ölauffangwanne ausgebildet.
Terrasse, Loggia (Sondernutzungsrecht)	: Keine Sondernutzungsrechte eingetragen.
Keller-/ Abstellraum	: In der Wohnfläche enthalten.
Besondere Bauteile im Sondereigentum	: Keine eingetragen.

Bauschäden, Baumängel, besondere objektspezifische Merkmale am Sondereigentum

Anmerkung / Erläuterungen zu vorstehendem Ansatz:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass außer den nachfolgend aufgeführten, augenscheinlich feststellbaren oder im Altgutachten aufgeführten Hauptpunkten, weitere Mängel, Schäden oder sonstige wertmindernde Umstände nicht ausgeschlossen werden können (insbesondere in nicht begehbaren oder nicht einsehbaren Bereichen, technischen Einrichtungen u. deren Funktionen sowie bei anderen Witterungslagen wie Frost, Regen oder Schnee). Die nachfolgende Mängelhaftstellung ist daher nicht als abschließend zu verstehen und beruht zum Teil auf dem Altgutachten sowie Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Parteien. Soweit nichts anderes angegeben wird, beinhaltet die geschätzte Wertminderung normalerweise keine Modernisierungskosten, um das Gebäude in einen zeitgemäßen „Neubauzustand“ zu versetzen. Er dient vielmehr vorrangig zur Beseitigung bereits vorhandener Schäden sowie zum Ausgleich wertmindernder Umstände, welche nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand beseitigt werden können, damit das Gebäude weitestgehend in seiner jetzigen Form über die angesetzte Restnutzungsdauer und bei ansonsten üblichen Bewirtschaftungskosten genutzt werden kann.

1. Gem. Altgutachten sind diverse Bauteilrisse vorhanden, welche größtenteils durch Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen verdeckt wurden.

2. Die Ursachen der im Altgutachten von 2019 aufgeführten Wasserschäden wurden gem. Angaben zwischenzeitlich behoben und die Schäden weitgehend beseitigt. Infolge neuer Wand- und Deckenverkleidungen ist der aktuelle Zustand jedoch nicht prüfbar.
3. Lokale Mängel, Schäden, Gebrauchs- und Abnutzungsspuren an verschiedenen Bauteilen wie fehlende oder schadhafte Fußleisten, lokale Schadstellen an Bodenbelägen, Abnutzungsspuren an Innentüren, Zargen, Wandputz und Tapeten, provisorisch über Putz verlegte Kabel und Installationen, fehlende Übergangleisten.
4. Der rückseitiger „Wintergartenanbau“ wurde ohne Baugenehmigung über die hintere Baugrenze hinaus errichtet. Die Arbeiten in diesem Bereich sind stellenweise nur provisorisch ausgeführt bzw. noch nicht abgeschlossen.
5. Stolperstufen und -kante an verschiedenen Stellen.
6. Teilweise ungünstige bzw. fehlende Raumbelichtung (innenliegendes Bad und großer Abstellraum, ungünstige Belichtung im Elternzimmer sowie im Wohn-/ Esszimmer).
7. (Vermutlich) noch anfallende Räumungs- und Entsorgungskosten.
8. Weder Stellplatz / Garage noch Terrasse oder Gartenteil als Sondernutzungsrecht für die Wohnung B eingetragen.
9. Eventuelle Beeinträchtigungen durch die (abweichend vom Aufteilungsplan entstandene) EG-Terrasse der Wohnung A (Nutzungsgeräusche; gute Einsehbarkeit von der EG-Terrasse in den rückseitigen Grundstücksbereich).
10. Das rückseitige Flachdach ist gem. Angaben nicht bzw. kaum gedämmt; erhebliche Wärmebrücken mit Risiko von Tauwasserausfall und Schimmelbildung im oberen Decken-/ Wandanschlussbereich.
11. Gem. Angaben schlechter Schallschutz der Wohnungstrenndecke (z.B. im Bereich des UG-Bades).

Wirtschaftliche Wertminderungen

Keine (soweit keine anderslautenden Angaben gemacht werden).

Sondernutzungsrechte (besondere  
Gebrauchsregelungen für Teile des  
Grundstücks oder des Gebäudes)

: Keine eingetragen.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung) wurden nicht überprüft, soweit keine anderslautenden Angaben gemacht werden.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gesamtobjekt (RE) sind nicht erkennbar.

Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten bzw. Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum wurden nicht überprüft, soweit keine anderslautenden Angaben gemacht werden.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen wurden nicht überprüft, soweit keine anderslautenden Angaben gemacht werden.

### 3.5 Mieten

Die Wohnung B ist nicht vermietet.

Die nachhaltig erzielbare Monats-Kaltmiete (ohne Nebenkosten) für die Wohnung B mit rund 103qm Wohnfläche wird wie folgt geschätzt: ca. 5,60 €/qm Wohnfläche.

Demnach ergibt sich die nachhaltig erzielbare, monatliche Kaltmiete wie folgt:

ca. 103qm x 5,60 €/qm = 576,80€ Monat = **rund 577,00 €/Monat.**

#### 4 Verkehrswertermittlung

##### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

##### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Zusätzlich können stützend der Ertragswert und / oder der Sachwert ermittelt werden; die Ergebnisse werden dann abschließend gewichtet.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlage (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt worden sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichung in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen getrennt verwendbar sind.

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. ImmoWertV) 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 (gem. ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur 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 nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwertes von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bei den verschiedenen Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende, sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Gutachterausschusses Landkreis Saarlouis für die Lage des Bewertungsgrundstücks in Schmelz-Limbach, Tulpenweg 10(a):  
 70,00 €/qm zum Stichtag 01.01.2024.

Auf diesen lageangepassten beitrags- und abgabefreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren bei der Bodenwertermittlung gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts des Marktanpassungsfaktor.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks.

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2024
Entwicklungsstufe	= Bauland (B)
Art der Nutzung	= Wohnliche Nutzung (W)
Bauweise	= offen
Grundstückstiefe	= ca. 40m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.06.2025
Entwicklungsstufe	= Bauland (B)
Art der Nutzung	= Wohnliche Nutzung
Bauweise	= offen
Anzahl der Vollgeschosse	= II.
Grundstückstiefe	= ca. 17,5m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Anpassungsfaktor Stichtag	= 1,03	
Anpassung Grundstückstiefe	= 1,00	
Angepasster Bodenrichtwert	= 70,00€ x 1,03 x 1,00	= 72,10 €/qm
Grundstücksgröße x relativer b/a-freier Bodenwert/qm		= Bodenwert
664qm x 72,00 €		= 47.808,00 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums.

Miteigentumsanteil von 420 / 1000:  
 47.808,00 € / 1000 x 420,00 = 20.079,36 €.

Der Bodenwertanteil für das Sondereigentum Wohnung  
 Ziffer B an der Parzelle wird insgesamt geschätzt auf rund = 20.100,00 €.

4.3 Vergleichswertverfahren für Wohnung Ziffer B:

Wichtigste Randbedingungen

- 3-4 ZKB-Wohnung, Größe ca. 103qm.
- Dorf-Randlage (Schmelz-Limbach).
- Überwiegend mittlere Ausstattung.
- sanierungs- / renovierungsbedürftiger Zustand.
- Zweifamilienhaus
- Ohne Stellplatz, Garage, Terrasse, Balkon.
- Ohne Küchenzeile.

Quellen:

Grundstücksmarktbericht Landkreis Saarlouis 2024  
 + IVD - Preisspiegel Saarland 2024

Festlegung auf 1.300,00 €/qm für eine vergleichbare Wohnung

Vergleichswert des Wohnungsanteils mit Sondereigentum an der Wohnung Ziffer B  
 1.300,00€ x 103qm 133.900,00 €

- Wertminderung wegen besonderer, objektspezifischer  
 Grundstücksmerkmale am gemeinsamen Eigentum  
 sowie am Sondereigentum - 45.000,00 €

Vergleichswert des Wohnungseigentums Ziffer B = 88.900,00 €

rund 89.000,00 €

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

#### 4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

##### Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohwert abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

##### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen.

##### Bewirtschaftungskosten

Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

##### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

##### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

##### Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage:  
Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Ermittlung des Ertragswertes Wohnung B.

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021: 80 Jahre.

Baujahr Altbauteil der Wohnung B: ca. 1970.

Entkernung und Erneuerung Altbauteil der Wohnung B: ca. 1989.

Fiktives Baujahr Altbauteil: 1989 – (20% von 80J, GND) = 1973.

Baujahr Anbauteil der Wohnung B: ca. 1989

Gewichtetes Baujahr der Wohnung B ca.:  $(1973 \times 0,5 + 1989 \times 0,5)$  rd. 1981

Gewichtetes Alter der Wohnung B ca.: 2025 – 1981 = 44 Jahre

Restnutzungsdauer: 80 Jahre – 44 Jahre = 36 Jahre.

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	qm	€/qm	monatlich	jährlich
Wohnung B	103	5,60	ca. 577,00€	6.924,00 €

jährliche Nettokaltmiete insgesamt:	6.924,00 €
-------------------------------------	------------

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt gem. ImmoWertV 2021: 2% der KM+ 429,00€ + 103qm x 14,00€	2.009,48 €
--	------------

jährlicher Reinertrag	4.914,52 €
-----------------------	------------

Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)  
Liegenschaftszinssatz \* Bodenwertanteil der Wohnung

2,25 %	* 20.100,00 €	=	452,25 €
--------	---------------	---	----------

Ertrag der baulichen Anlagen	=	4.462,27 €
------------------------------	---	------------

Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei 36 Jahren Restnutzungsdauer und 2,25 % Liegenschaftszinssatz	x	24,523
--	---	--------

Ertragswert der baulichen Anlagen	=	109.428,25 €
-----------------------------------	---	--------------

Bodenwertanteil der Wohnung	+	20.100,00 €
-----------------------------	---	-------------

Vorläufiger Ertragswert je Wohnung	=	129.528,25 €
------------------------------------	---	--------------

Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände: Wertminderung für Baumängel und -schäden, Renovierungsstau am gemeinschaftlichen sowie am Sondereigentum

	-	45.000,00 €
--	---	-------------

Ertragswert insgesamt	=	84.528,25 €
-----------------------	---	-------------

Ertragswert gerundet	=	85.000,00 €
----------------------	---	-------------

Hinweis: Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Landkreis Saarlouis für Eigentumswohnungen.

#### 4.5 Verkehrswert

Eigentumswohnungen werden am Wertermittlungsstichtag zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Daher wird in einer ersten Gewichtung der Vergleichswert mit dem Faktor 2, der Ertragswert mit dem Faktor 1 bewertet. Die maßgeblichen Daten, welche dem Ertragswert zugrunde liegen (erzielbare Kaltmiete, Baujahr, Restnutzungsdauer) sind aufgrund eigener Erfahrungen sowie der vorliegenden Daten beim Bewertungsobjekt von etwas größerer Genauigkeit als die dem Vergleichsverfahren zugrunde liegenden Daten (Vergleichbarkeit/ Übereinstimmungsgrad der Objektmerkmale). Daher wird in einer zweiten Gewichtung der Ertragswert mit dem Faktor 2 und der Vergleichswert mit dem Faktor 1 bewertet.

##### Wohnung Ziffer B

Vergleichswert:	$89.000,00 \text{ €} * (2+1) = 267.000,00 \text{ €}$
Ertragswert:	$85.000,00 \text{ €} * (1+2) = 255.000,00 \text{ €}$
	$522.000,00 \text{ €} : 6 = 87.000,00 \text{ €}$

Der Verkehrswert des 420/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Limbach (Schmelz), Flur 3, Parz. 316, Tulpenweg 10; Gebäude- und Freiflächen, Grundstücksgröße insgesamt 664qm, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung im Untergeschoss, Ziffer B laut Aufteilungsplan, wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 mit

**insgesamt rund 87.000,00 €**

geschätzt.

Merzig, den 18.06.2025



##### **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 Verzeichnis der Anlage

### 5.1 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Sprengnetter Immobilienbewertung:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige  
Wertermittlungen.

Band I-IV : Marktdaten und Praxishilfen

Band V- XVI : Lehrbuch und Kommentar

Sinzig (Loseblattsammlung)

Immobilienpreisspiegel Saarland RDM 2024.

Leitfaden zur einheitlichen Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte der  
Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für das  
Saarland (ZGGA).

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreis Saarlouis.

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Landkreis Saarlouis.

#### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung

BauGB - Maßnahmen-G

Maßnahmengesetz zum BauGB in der jeweils gültigen Fassung

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung

5.2 Flurkarte M 1:1000 (Abweichungen vor Ort sind vorhanden).

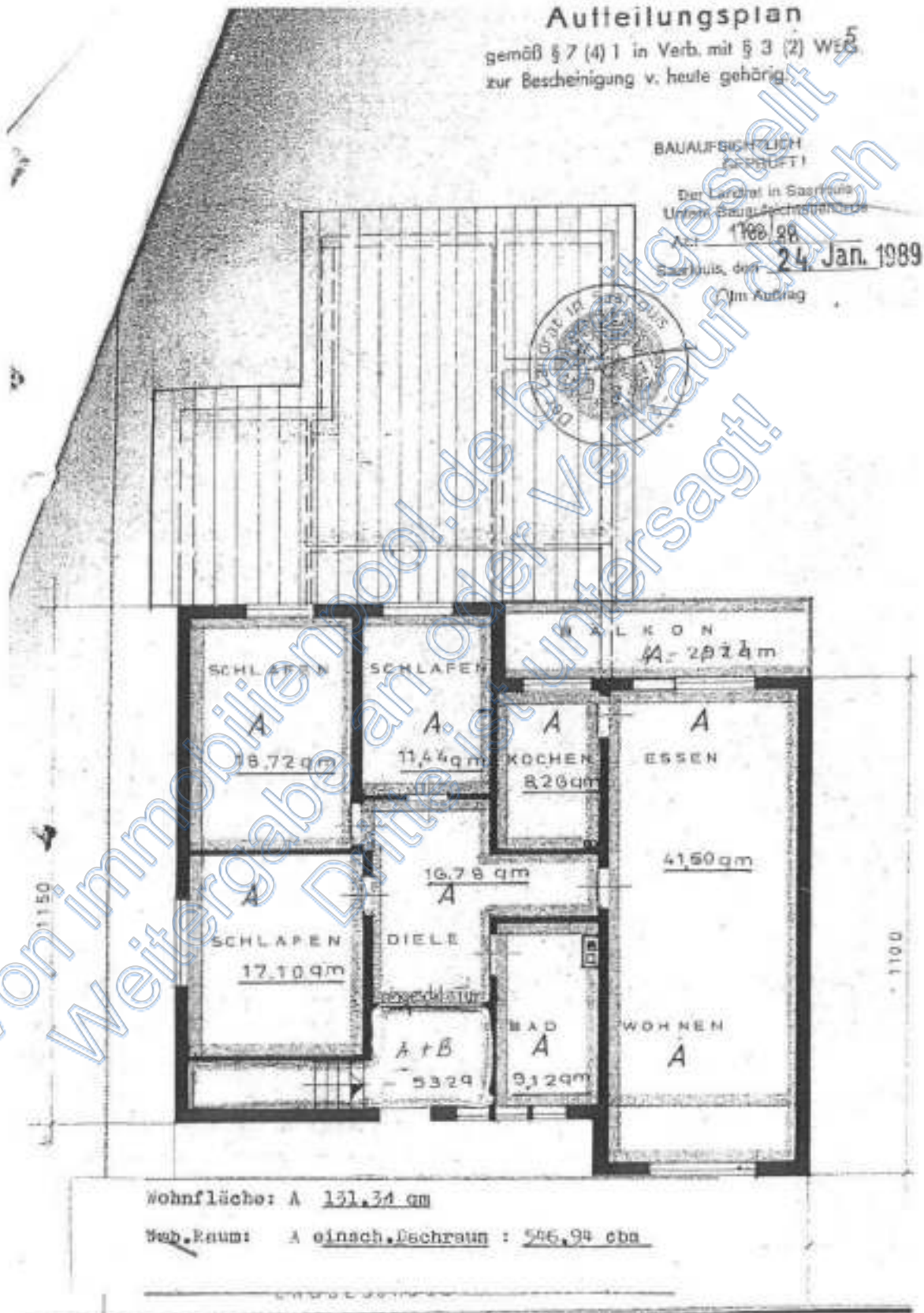
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 5.3 Vorliegende Baupläne

Lageplan (ohne rückseitigen Anbau, Blechgarage und 2 Gerätehäuschen)

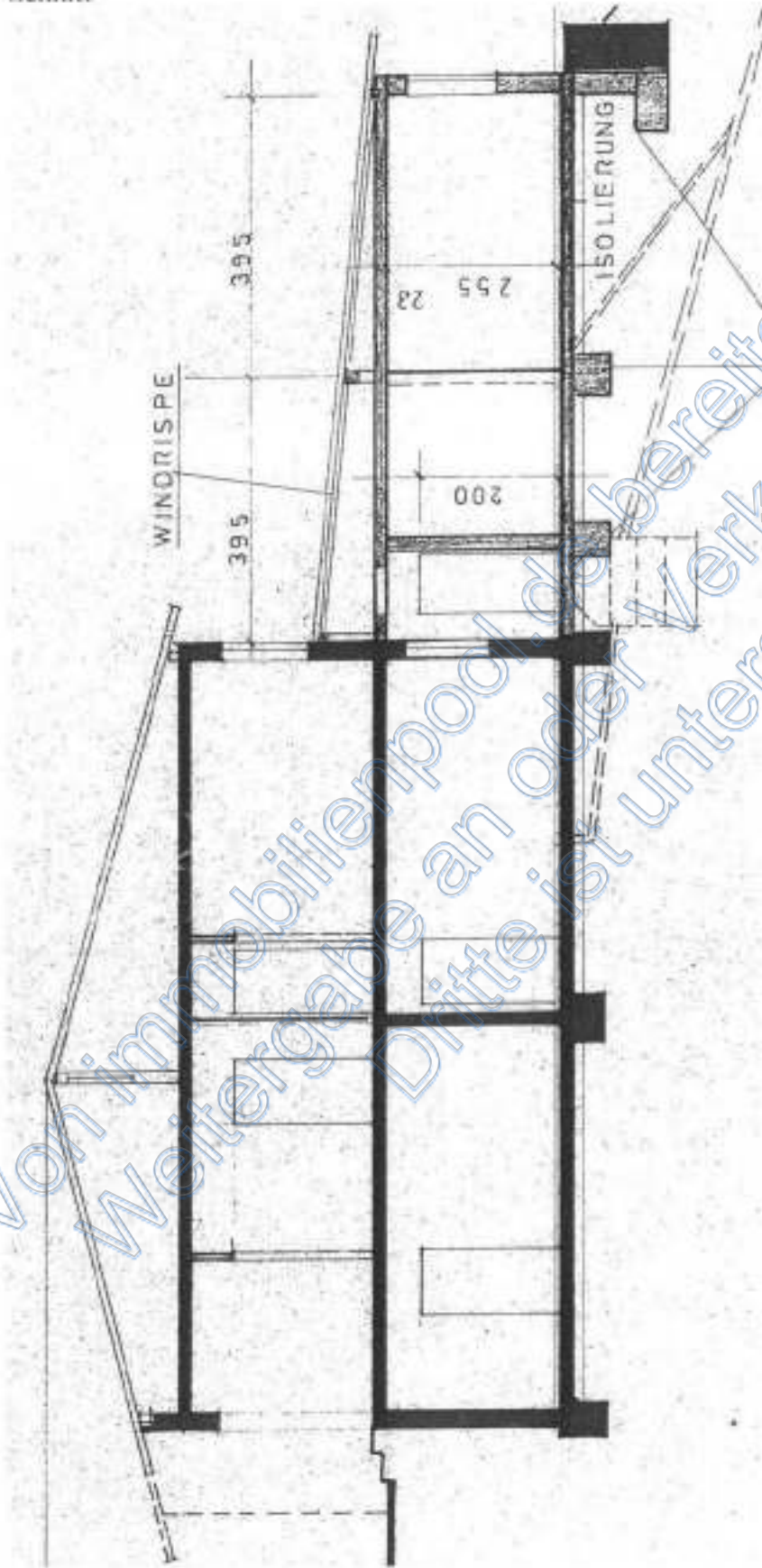
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Aufteilungsplan Untergeschoss mit Eintragung des Sondereigentums Wohnung B und Wohnung A sowie gemeinsamen Räumen A+B; Abweichungen sind vorhanden!





Schnitt



#### 5.4 Baulastauskunft

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

## 5.5 Fotoanlage

Vorderseite



linke Giebelansicht



Lokale Schäden an Baulichen Außenanlagen Detail Vorgartenbereich



rechter Giebel mit Zugang Wohnung B



Beispiel Renovierungsbedarf Fassaden



Teilbereich Rückansicht



Haustür Wohnung B



Überdachung und Sichtschutz im Hofbereich - schadhafte Beton-Hofbefestigung; Blechgarage



Eternitprodukte vermutlich asbesthaltig



Rückansicht mit Beton-Stützmauer



Rückseitiger Anbau (nicht im Plan enthalten)



Untersicht Bodenplatte Anbau



einfache Beton-Gartentreppe zur Rückseite



Ostansicht rückseitiger Anbau



UG-Rückansicht mit EG-Terrasse



südöstlicher Freibereich



Angebauter Holzschuppen



einfache Dachabdichtung; fehlende Regenrinne



UG-Haustür Wohnung B



Diele mit Fenster zu innenliegendem Raum



Diele mit Tür zum Bad



Bad mit Dusche und Wanne



Decke mit Holzverkleidung



Beispiel Schäden Bodenfliesen



Stolperschwelle Diele / Bad



EG-Flur mit Paneele-Wandverkleidung



innenliegendes Zimmer



Detail Holz-Deckenverkleidung



Detail Innentüren



Detail Bodenbeläge Flur / Elternzimmer



Elternzimmer mit Tür zum Flurbereich



Decke mit Holzverkleidung



Links Durchgang zur Ankleide



Ankleide / Nebenraum



Detail Deckenverkleidung



lokal fehlende Sockelleisten / -fliesen



„Abstellraum“; Zuordnung „A“; genutzt von „B“



Detail Plattenheizkörper



Beispiel Kunststofffenster mit Isolierglas



lokal fehlende Abdeckleisten am Bodenbelag



Kinderzimmer



Holzfenster mit Zweifachverglasung



Detail Bodenbeläge



Wohnzimmer



Tür zur Küche



Raumabtrennung im Wohnzimmer



Küche mit relativ schlechter Beleuchtung

Detail Innenausstattung Küche



Decke mit dunkler Holzverkleidung

Detail Bodenbeläge



Relativ schmaler Essbereich im Wohnzimmer

Wände tapeziert



Kunststoffelemente mit Isolierverglasung



rückseitiger Anbau (ohne Baugenehmigung)



Beispiel ausstehende Fertigstellungsarbeiten Teppichboden, rechts ehemalige Außenwand



Teils unfertige oder provisorische Ausführungen Tür zum überdachten Hofbereich



Stolperschwelle im Türbereich



Untersicht Hofüberdachung



Blechgarage mit rückseitigem Schuppenanbau



Detail Bodenmatten (lose aufgelegt)



Seitenansicht rückseitiger Anbau



Schuppen hinter Blechgarage



Im Schuppen roher Betonboden



Wellenmitdeckung vermutlich asbesthaltig



Innenbereich Blechgarage



lokaler Räumungs- und Entsorgungsbedarf



EG-Hauseingangstür für Wohnung „A+B“



Treppe zum UG für Wohnung „A+B“



Detail Kunststoff-Treppenbelag



11G-Flur Wohnung „A+R“

Flur Richtung Öllageraum und Heizraum



Tür zum Öllageraum Wohnung „A+B“



roher Estrich; alte Stahl-Öltanks



rohe Deckenuntersicht



Beispiel lokaler Feuchteschäden im UG



Elektro-Hauptverteilung ohne Allgemein-Zähler



Stufen zum Heizraum



Heizraum Wohnung „A“ (B)



Öl-Heizkessel, Bj. gem. Angabe ca. 2003



Bodenfliesen; Wandanstrich; Leitungen über Putz

