

Amtsgericht Zwickau
- Abt. f. Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen -
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Datum: 06.09.2024
Az. d. Gerichts: **3 K 155/23**

Exposee (Kurzbeschreibung) zum Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungseigentumsgrundbuch von Christgrün, Blatt 150 eingetragenen **325/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 08543 Pöhl, Christgrün 5A, 5B, 5C, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
18.07.2024 ermittelt mit rd.

17.000 €.

Hinweis: Exposee ist nur im Zusammenhang mit dem Gutachten verwertbar!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Christgrün 5B 08543 Pöhl/ OT Christgrün
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Christgrün, Blatt 150, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Christgrün, Flurstück 188/6, zu bewertende Fläche 2.013 m²
Grundstücksbezogene Versicherungen:	Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungsschaden, Sturm, Hagel, Elementar, Glas) zum gleitenden Neuwert vorhanden (lt. Auskunft der WEG-Verwaltung)
WEG- Verwaltung:	IWB Immobilien- Wohnungsverwaltungs- und Bauträgergesellschaft mbH & CoKG Leubnitzer Straße 15 08539 Rosenbach/Vogtl. OT Mehltheuer

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	18.07.2024
Qualitätsstichtag:	18.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	18.07.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wohnungseigentum konnte innen besichtigt werden sowie das zugängliche Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Kellergang).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Vogtlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Pöhl (ca. 2400 Einwohner); Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Christgrün.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Netzschkau (ca. 5,5 km entfernt) Treuen (ca. 8 km entfernt) Reichenbach im Vogtland (ca. 12 km entfernt) Plauen (ca. 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 92 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 72 (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Herlasgrün (ca. 3 km entfernt) Bahnhof Ruppertsgrün (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig (ca. 130 km entfernt) Dresden (ca. 145 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Christgrün, ca. 5 km von der Gemeindeverwaltung Pöhl- Jocketa entfernt gelegen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist ländlich geprägt mit den damit verbundenen eingeschränkten Versorgungseinrichtungen (Einkauf, ärztliche Versorgung, ect.). Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Fahrminuten in der Gemeinde erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden/Städten; ebenfalls weitere/ergänzende Versorgungseinrichtungen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks. Unweit entfernt gelegen befindet sich das Naherholungsgebiet rund um die Talsperre Pöhl.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie:	im nord- westlichen Grundstücksbereich leicht zur Straße abfallendes Gelände
--------------------	--

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	dörfliche Verbindungsstraße (Kreisstraße); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege eingeschränkt vorhanden; öffentliche Parkmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefon
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	geringfügiger Überbau des Hauptgebäudes auf das benachbarte Flurstück 188/13 (keine Wertrelevanz für die Bewertung)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.06.2024 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 nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Christgrün, Blatt 150, folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen .
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsobjekt nicht als denkmalschutzwürdig einzustufen.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 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. Es wird für das Bewertungsgrundstück davon ausgegangen, dass das Grundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei ist.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnblock mit 3 Hauseingängen mit insgesamt 24 Wohnungen bebaut und in Wohnungseigentume aufgeteilt.

Das **zu bewertende Wohnungseigentum** ist, soweit zum Ortstermin feststellbar, durch den Eigentümer lt. Grundbuch **eigengenutzt**.

Die meisten Wohnungen in der Wohnanlage scheinen bewohnt zu sein, entweder vermietet oder eigengenutzt.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze sind Gemeinschaftseigentum.

3 Kurzbeschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise (typ. DDR-Wohnblockbebauung mit 3 Hauseingängen); dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1988 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Gebäude wurde nach 1990 tlw. modernisiert. • Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (lt. Energieausweis erstmals 1997, nach weiteren Recherchen wahrscheinlich um 2020 repariert od. Heizkessel erneuert) • Fenster, Hauseingangstüren; Wohnungstüren • Wärmedämmung an den Außenwänden • Dachgeschossausbau zur Wohnnutzung (wahrscheinlich um 1997)
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 19.03.2020 vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Demnach wird ein Endenergieverbrauch von 81 kWh / (m ² * a) und ein Primärenergieverbrauch von 89,1 (m ² * a) ausgewiesen. Es muss darauf hingewiesen werden, dass Energieausweise auf Grundlage des Energieverbrauchs nur bedingt aussagekräftig sind, da der tatsächliche Energieverbrauch entscheidend vom Nutzerverhalten abhängig ist.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine Nachrüstung, um Barrierefreiheit zu erlangen, ist nur mit einem größeren wirtschaftlichen Aufwand möglich.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Plattenbauweise
Umfassungswände:	Plattenbauweise, Beton; tlw. mit Vollwärmeschutz, verputzt
Innenwände:	Plattenbauweise, Beton; im ausgebauten Dachgeschoss: Mauerwerk, Trockenbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Massivbauweise
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang einfach aber i. W. gepflegt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumenschindeln Dachflächen im Zuge des Dachgeschossausbaus gedämmt
--------------	--

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; durchschnittliche Ausstattung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); in der besichtigten Wohnung einfache, zeitgemäße Heizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	i. W. Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut (normal)
Bauschäden und Baumängel:	einzelne lokale Schäden an der Fassadendämmung (Spechtlöcher), geringfügig Putzabplatzungen im Sockelbereich Fassade mit Algenbewuchs/ bemoost: Eingangsvorbauten wirken abgewirtschaftet (tlw. mit Feuchtigkeitsflecken); Kellerfußboden abgewirtschaftet/aufwertungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist i. W. gut; baujahresentsprechend (mit Ausnahme der o. g. Baumängel/Schäden).

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

i. W. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Standplatz für Mülltonnen, Wäscheplatz

3.3 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss (Hauseingang 5 b) im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vom Bauamt übergebenen Unterlagen rd. 46,25 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Küche • Diele • Bad Raumaufteilung und Raumgrößen: S. Anlage 4 zum Gutachten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut/ normal

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.2.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	textile Bodenbeläge; PVC in der Küche, im Bad sind helle einfache Bodenfliesen verlegt
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, weiß gestrichen; im Bad: helle Wandfliesen (ca. 1,80 m hoch); Küche: Fliesenspiegel (weiße, einfache Wandfliesen)
Deckenbekleidungen:	glatt, weiß gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster (Dachfenster), weiß
Türen:	glatte Wohnungseingangstür; Zimmertüren: einfache, glatte Füllungstüren in Holzoptik entsprechend des Baujahres (DG-Ausbau)
sanitäre Installation:	Stand-WC mit Vorwandinstallation, Badewanne, Handwaschbecken; weiße, einfache Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	keine wertrelevante Einbauküche vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr des DG-Ausbaus zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine zu erkennen
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut. Die besichtigte Wohnung hat im Wesentlichen einen einfachen Ausstattungsstandard. Sie hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Es sind **keine Sondernutzungsrechte**, die dem Bewertungsobjekt zuzuordnen wären, vorliegend.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine (bekannt)
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine (bekannt)
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die WEG-Verwaltung teilt hierzu mit: „Die Instandhaltungsrücklage der WEG betrug zum 31.12.2023 137.288,52 €, wobei man berücksichtigen sollte, dass uneinbringliche Forderungen aus Vorjahren darin enthalten sind, die noch ausgebucht werden müssen (ca. 41.600 €)“. Weitere Besonderheiten seien zu berücksichtigen. Somit wären ca. 85.400 € als Rücklagen zur Verfügung stehend. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet ergeben sich hieraus rd. 2.775 € .

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr und Sanierungs- bzw. Modernisierungsstand entsprechenden Zustand (außer die im Punkt 3.2.5 aufgeführten Bauschäden). Besonders die Fassade ist aufwertungsbedürftig.

4 Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** (s. Gutachten) wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.000,00 €** ermittelt.

Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses:

Es liegen 5 Kaufpreise aus der Eigentumsanlage aus den Jahren 2021 bis 2023 vor, die jedoch z. T. stark voneinander abweichen. Die Kaufpreisspanne liegt dabei zwischen 137,25 €/m² Wohnfläche und 686,27 €/m² Wohnfläche; im Mittel wurden rd. 315 €/m² Wohnfläche gezahlt. Im Bewertungsfall wurde ein relativer Kaufpreis von ca. 368 €/m² Wohnfläche ermittelt.

Da die Wohnräume des Bewertungsobjekts einen gepflegten Eindruck hinterlassen haben, wird der ermittelte Verkehrswert als plausibel eingeschätzt.

Der auftragsgemäß unbelastete **Verkehrswert** für den 325/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 08543 Pöhl, Christgrün 5A, 5B, 5C verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Christgrün	150	1
Gemarkung	Flurstück	
Christgrün	188/6	

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 mit rd.

17.000 €

in Worten: siebzehntausend Euro

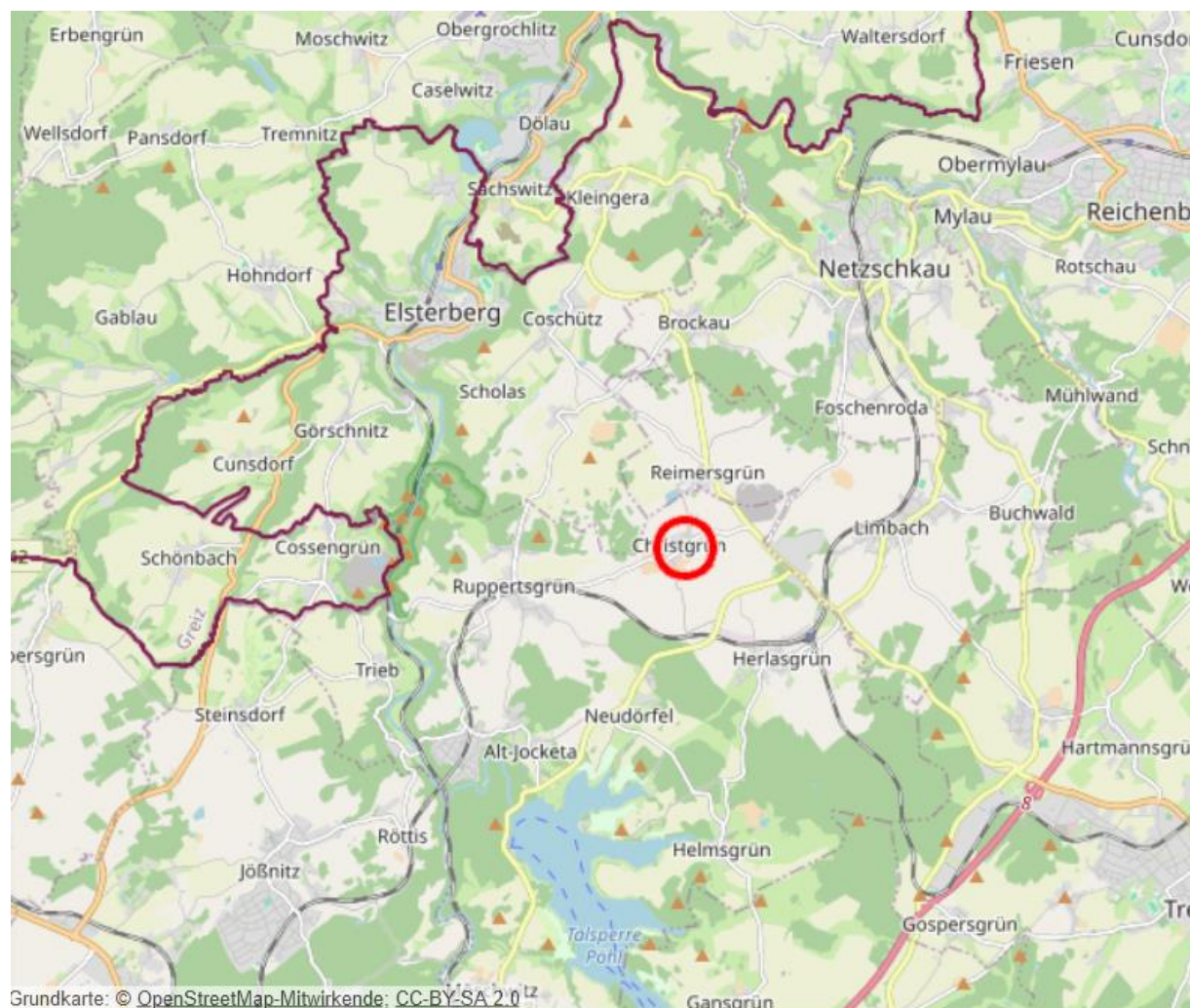
geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Exposee enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

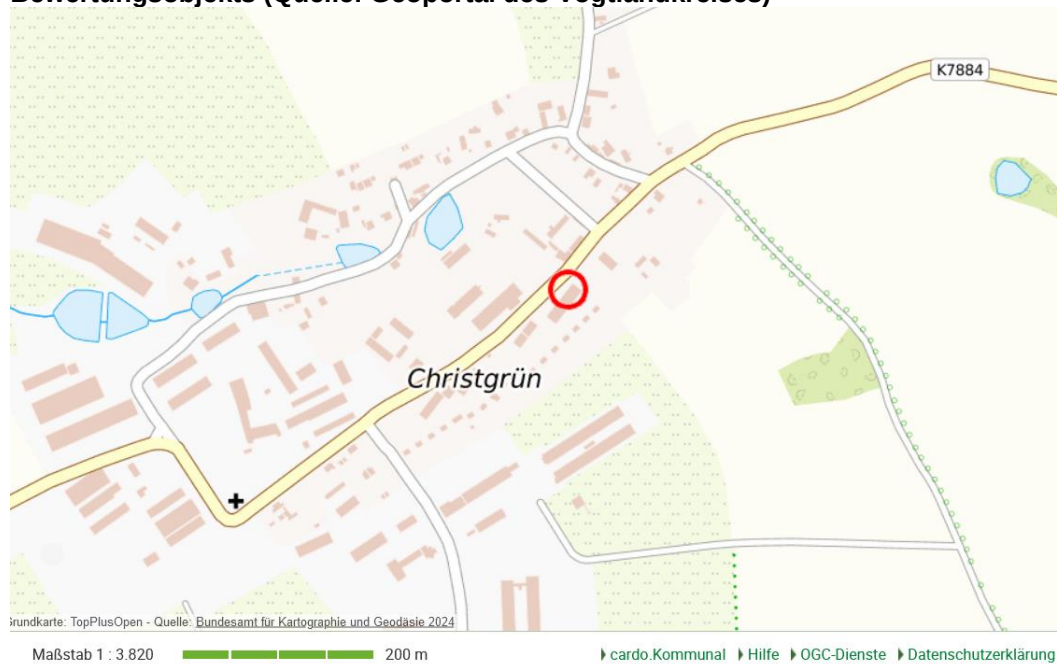
Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
 (Quelle: Geoportal des Vogtlandkreises)



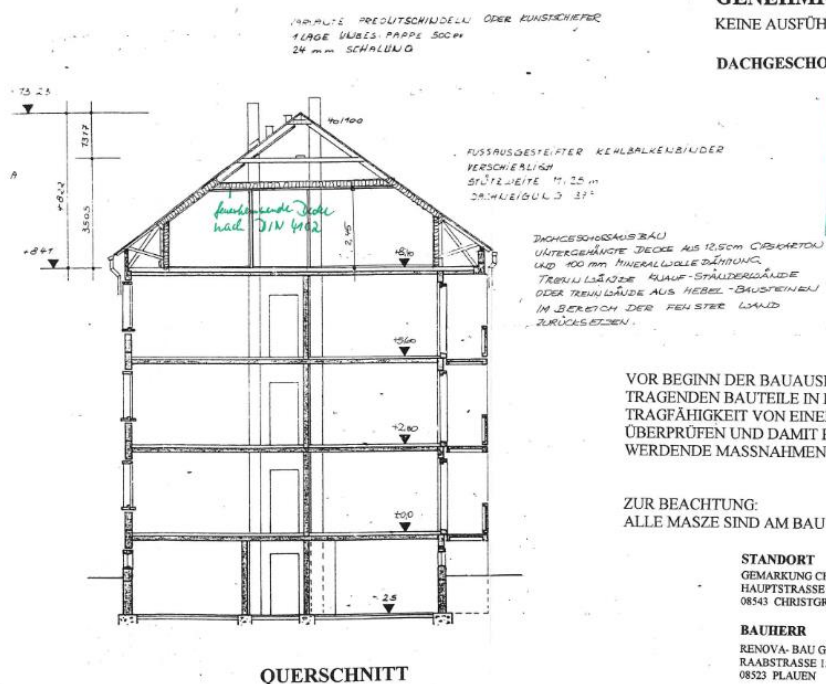
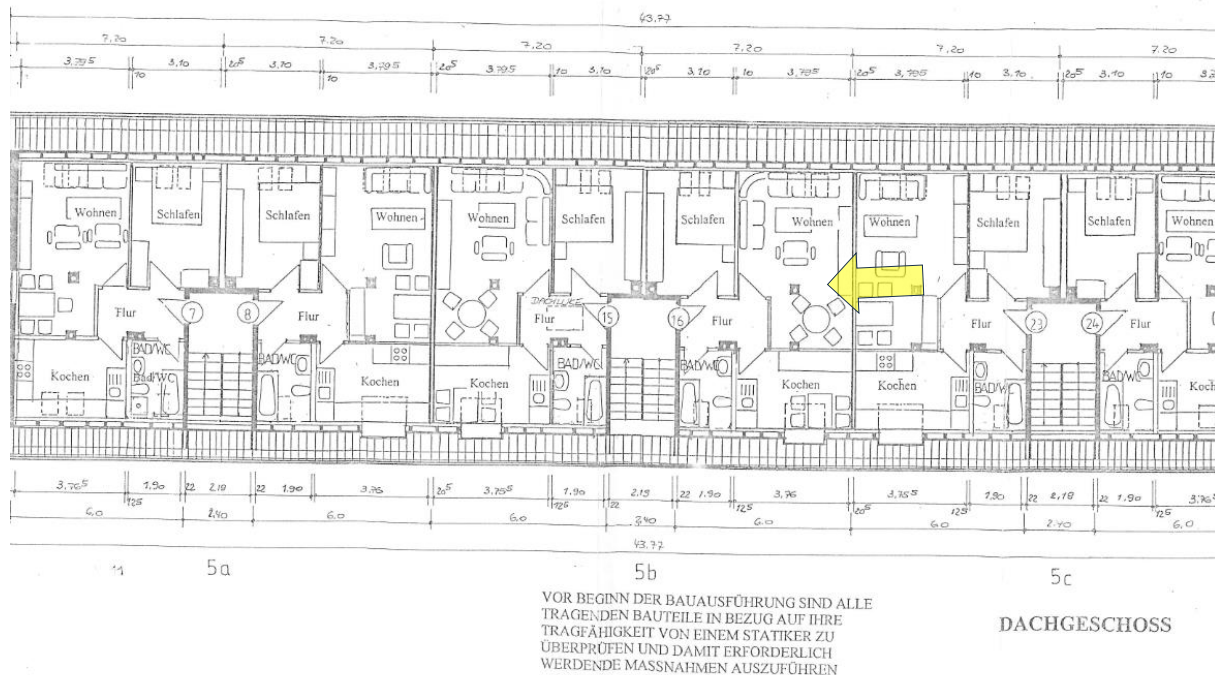
Maßstab 1 : 76.130 4 km

► cardo.kommunal

Auszug aus dem Stadtplan und dem Luftbild, jeweils mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (Quelle: Geoportal des Vogtlandkreises)



Bauzeichnungen aus dem Bauaktenverzeichnis der Gemeinde Pöhl und Wohnflächenberechnung des Bewertungsobjekts



GENEHMIGUNGSPLANUNG

KEINE AUSFÜHRUNGSUNTERLAGEN

DACHGESCHOSSAUSBAU

Landratsamt Vogtlandkreis
Bauordnungsamt
Bautechnisch geprüft
Datum: 05. Nov. 98 der Beort: Unterschrift
Baurechtlich geprüft
Datum: 28.11.98 BG-Nr. 199/21.316

VOR BEGINN DER BAUAUSFÜHRUNG SIND ALLE TRAGENDEN BAUTEILE IN BEZUG AUF IHRE TRAGFÄHIGKEIT VON EINEM STATIKER ZU ÜBERPRÜFEN UND DAMIT ERFORDERLICH WERDENDE MASSNAHMEN AUSZUFÜHREN

ZUR BEACHTUNG:
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU ÜBERPRÜFEN

STANDORT
GEMARKUNG CHRISTGRÜN
HAUPTSTRASSE 51b
08543 CHRISTGRÜN

BAUHERR
RENOVA-BAU GmbH
RAABSTRASSE 15
08523 PLAUEN

PLANUNG
INGENIEURBÜRO HARTENSTEIN
FRIEDENSSTRASSE 77
08523 PLAUEN

DATUM:

PLAN-NR. 6

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

CHRISTGRUN 5

Aufistung von Raumgruppen

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG GRUNDRISS

DATUM/ZEIT 09.09.98 09.39

ERSTELLER

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	FLACHE
WOHNUNG 16			0.00 % Putzabzug
16.01	WOHNEN	0.50*0.676*3.450 3.389*3.450 1.713*1.785 1.975*1.375 0.337*1.575 -(0.400*0.400)	= 1.1661 m² = 11.6921 m² = 3.0568 m² = 2.7156 m² = 0.5316 m² = -0.1600 m²
		SUMME	19.0022 m²
16.02	SCHLAFEN	0.50*0.676*3.455 0.435*2.829 3.264*3.020	= 1.1678 m² = 1.2308 m² = 9.8573 m²
		SUMME	12.2559 m²
16.03	KÖCHEN	1.816*1.575 2.185*1.754 0.063*1.785 0.50*3.760*0.676	= 2.8610 m² = 3.8325 m² = 0.1116 m² = 1.2709 m²
		SUMME	8.0760 m²
16.04	BAD/WC	1.854*1.200 0.700*1.754 0.50*0.676*1.900	= 2.2248 m² = 1.2278 m² = 0.6422 m²
		SUMME	4.0948 m²
16.05	FLUR	0.175*1.200 1.900*1.375	= 0.2100 m² = 2.6125 m²
		SUMME	2.8225 m²
		WOHNFLACHE:	46.25 m² 46.25 m²
		WOHNUNG 16	46.25 m²

Fotodokumentation



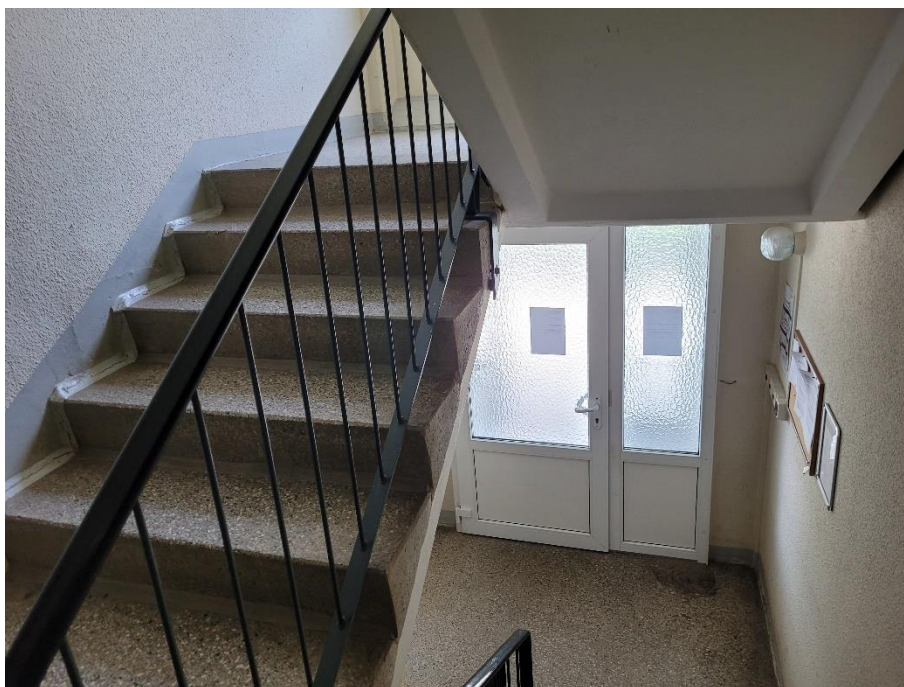
Blick auf den Wohnblock mit Kennzeichnung der Lage des zu bewerteten Wohnungseigentums



Gartenseitige Hausansicht mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Hauseingangsbereich



Hauseingangstür und Hauseingangsbereich



Wohnungseingangstür zum Bewertungsobjekt



Gemeinschaftsraum im Keller mit Zugang zum Garten



Luke/Tür zum Heizungsraum



Kellergang